



## Modernes 4-Zimmer-Apartment mit Stadtblick in ruhiger Lage von Stettin-Warszewo

**225,000 € (956,600 PLN)**

Baujahr 2014   4 Zimmer   ~96 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Stilvolles, zweistöckiges 4-Zimmer-Apartment in Warszewo – modern, möbliert und sofort bezugsfrei**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügige, moderne Wohnung mit einer Gesamtfläche von 95,66 m<sup>2</sup> befindet sich in einem ruhigen und grünen Viertel von Warszewo, in einem gepflegten, nur dreistöckigen Gebäude aus dem Jahr 2014. Ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Ruhe, Komfort und hochwertiges Wohnen legen.

### Wohnkomfort auf zwei Ebenen

#### Ebene 1: Offenes Wohnen mit Aussicht

- **Wohnzimmer mit offener Küche (ca. 25 m<sup>2</sup>):** Der lichtdurchflutete Raum ist mit pflegeleichtem polierten Feinsteinzeugboden ausgestattet. Von hier aus gelangen Sie auf einen **großzügigen Eckbalkon**, von dem sich ein herrlicher Blick auf die Stadtpanorama eröffnet – perfekt für entspannte Abende.
- **Küche (ca. 12 m<sup>2</sup>):** In die Küche ist eine hochwertige Einbauküche mit Markengeräten integriert, darunter eine Siemens-Geschirrspülmaschine, ein Samsung-Backofen, eine Samsung-Kühl-Gefrierkombination, eine Mikrowelle sowie ein Arset-Dunstabzug.
- **Schlafzimmer (ca. 18 m<sup>2</sup>):** Großzügig geschnitten mit viel Platz für ein Doppelbett und mit einem geräumigen Einbauschränk ausgestattet.
- **Badezimmer (ca. 5 m<sup>2</sup>):** Funktional und gepflegt mit Dusche, Waschbecken und WC in klassischer Keramik und Fliesengestaltung.
- **Flur mit Stauraum:** Einbauschränk bietet praktische Aufbewahrungsmöglichkeiten.

#### Ebene 2: Privater Rückzugsort

- **Zwei separate Schlafzimmer (je ca. 20 m<sup>2</sup>):** Ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer, mit hochwertigen Laminatböden, freundlich in pastel Farben gestrichen.
- **Zweites Badezimmer (ca. 4 m<sup>2</sup>):** Modern gefliest mit Badewanne, WC und Waschbecken.
- **Hauswirtschaftsraum & begehbare Kleiderschränk:** Eine praktische Kombination aus Waschküche und Garderobe sorgt für Ordnung und Funktionalität.

#### Ausstattung & Extras

- **Holzfenster** im gesamten Apartment für angenehmes Raumklima.
- **Einbruchssichere Eingangstür** für Ihre Sicherheit.
- **Internet- und Kabel-TV-Anschluss** vorhanden.

- **Waschmaschine, Geschirrspüler, Mikrowelle, Backofen und Kühlschrank** sind Teil der Ausstattung.
- **Ein Außenstellplatz im Garage sowie ein Abstellraum** können gegen Aufpreis miterworben werden – Preis auf Anfrage.

### Umgebung & Lage

Dieses Apartment liegt in einer ruhigen Wohngegend mit viel Grün – perfekt für alle, die ein entspanntes Zuhause suchen und gleichzeitig eine gute Anbindung an die Stadt genießen möchten. Das gepflegte Wohnumfeld und die moderne Nachbarschaft bieten ein angenehmes Wohngefühl.

Verfügbar ab dem **18.09.2025** – planen Sie jetzt schon Ihr neues Zuhause in Warszewo!

**Garage und Abstellraum** gegen Aufpreis:

- Abstellraum: €2.820 (PLN 12.000)
- Garage: €18.080 (PLN 77.000)

Dieses Apartment überzeugt durch stilvolle Ausstattung, moderne Grundrissgestaltung und eine ruhige Lage – eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer!

### Details

**Wohnung in Warszewo –  
verfügbar ab dem 18.09.2025**

**Allgemeine Informationen:** -

- Objektart:** Wohnung
- **Gesamtfläche:** 95,66 m<sup>2</sup>
- **Lage:** Warszewo, Szczecin
- **Gebäudeart:** Mehrfamilienhaus (Block)
- **Baujahr:** 2014
- **Zustand der Immobilie:** Sehr

guter Zustand

- **Bauweise:** Ziegel
- **Anzahl Etagen im Gebäude (inkl. Erdgeschoss):** 3
- **Raumhöhe:** 2,60 m

**Ausstattung:** - **Internetanschluss:** Ja

- **Kabelfernsehen:** Ja
- **Küche:** Offene Küche
- **Küchenfläche:** 12 m<sup>2</sup>
- **Mikrowelle:** Ja

- **Backofen:** Ja
- **Geschirrspüler:** Ja
- **Kühlschrank:** Ja
- **Waschmaschine:** Ja

m<sup>2</sup>

**- Badezimmerausstattung:**

Dusche, Waschbecken, WC,  
Badewanne, Waschmaschine

**Zimmeraufteilung:** - Wohn-/  
**Schlafzimmerflächen:** 25 m<sup>2</sup> + 20  
m<sup>2</sup> + 20 m<sup>2</sup> + 20 m<sup>2</sup> + 18 m<sup>2</sup>

**Zusätzliche Merkmale:** - **Balkon:** 1

- **Garage:** Ja

- **Anzahl Badezimmer:** 2

- **Badezimmerflächen:** 5 m<sup>2</sup> und 4

**Hinweis zu den Kosten:**

Die monatlichen Bruttogesamtkosten  
betragen ca. €1.000 (PLN 4.260).

## Eigenschaften der Immobilie

Garage    Balkon

## Stettin

Szczecin (deutsch Stettin) ist die größte Stadt im Nordwesten Polens, an der Oder und nahe dem Stettiner Haff. Sie verfügt über einen großen Seehafen und eine historische Altstadt. Sehenswert sind die mittelalterliche Hakenterrasse (Chrobry-Ufer) am Fluss mit Blick auf den Hafen, die Altstadt mit dem Rathaus sowie zahlreiche Museen (z. B. Pommersches Landesmuseum). Obwohl nicht direkt am Meer gelegen, spürt man maritimes Flair durch den Fluss und das Haff. Das Klima ist kontinental beeinflusst, im Sommer aber kühl durch die Ostseewinde.

## Hinweis

- Das erste Foto in unserer Galerie wurde leicht bearbeitet, um zu veranschaulichen, wie die Wohnung aussehen könnte – beispielsweise durch eine geänderte Wandfarbe. Die nachfolgenden Bilder zeigen den tatsächlichen Zustand der Immobilie.
- Der in Euro angegebene Preis entspricht dem Preis in Złoty, stellt jedoch aufgrund von Wechselkursschwankungen stets einen Näherungswert dar. In unseren Anzeigen ist stets auch der vom Verkäufer gewünschte Preis in Złoty angegeben.

Hinweise zur polnischen Immobilienpraxis:

- Begrenzte Objektinformationen: In Polen ist es üblich, dass Immobilienanzeigen nicht den genauen Standort der Immobilie preisgeben.
- Grundrisse: Detaillierte Grundrisse werden in Exposés nicht immer bereitgestellt.

Als Immobilienbüro bieten wir deutschsprachigen Kunden eine umfassende Betreuung an. Wir vertreten Sie als Käufer.

Wir arbeiten mit geprüften Partnern zusammen (Immobilienbewertung, Steuerliche und rechtliche Beratung, Vereidigte Übersetzungen, Renovierung sanierungsbedürftiger Objekte).

Bei Kapitalanlagen übernehmen wir auch die Verwaltung der Immobilie.

Persönliche Begleitung – transparent, kompetent und auf Deutsch.

## **Zusammenarbeit mit uns**

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet. Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.



Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

**Lukasz Szulborski**  
**+49 172 971 53 41**

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3.69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.

## **Steuerliche Vorteile**

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.