



Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Galerie in gefragter Lage in Stettin

189,000 € (799,000 PLN)

Baujahr 2016 4 Zimmer ~85 m²

Beschreibung

Stilvolles 4-Zimmer-Apartment mit großzügigem Balkon in Warszewo – sofort bezugsfrei!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einem modernen Wohngebäude aus dem Jahr 2016 im gefragten Stadtteil Warszewo. Diese gepflegte und helle Wohnung bietet eine Gesamtfläche von 84,76 m² und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und viel Tageslicht.

Raumaufteilung

- **Wohnzimmer (23,65 m²)** – geräumig und einladend, mit Zugang zur offenen **Galerie/Mezzanine (13,53 m²)**. Hier lassen sich verschiedene

Nutzungskonzepte wie ein Arbeitsbereich, Gästezimmer oder Rückzugsort verwirklichen.

- **Helle Küche (8,27 m²)** – modern gestaltet als offener Küchenbereich mit Fenster. Komplett möbliert und mit allen wichtigen Haushaltsgeräten ausgestattet: Kühlschrank, Herd, Ofen, Geschirrspüler und Waschmaschine.
- **Zwei separate Schlafzimmer (je 12,16 m²)** – ideal für Familien oder zur Nutzung als Arbeits- oder Gästezimmer.
- **Badezimmer (4,81 m²)** – komfortabel mit Dusche, Badewanne, WC, Waschbecken und Waschmaschine ausgestattet.
- **Großer Flur (10,18 m²)** – verbindet alle Räume elegant miteinander und bietet zusätzlichen Stauraum.

Zusätzliche Ausstattung

- **Überdachter Balkon (5,7 m²)** – mit modernen, aufklappbaren Fenstern ausgestattet, schafft er eine gemütliche und windgeschützte Zone zum Entspannen im Freien.
- **Drei französische Balkone** – sorgen für reichlich Tageslicht und elegante Atmosphäre.
- **Eigene Garage (20,71 m²) in der Tiefgarage** – bequem und sicher, direkt unter dem Gebäude gelegen, zu einem Aufpreis von €22.720 (PLN 97.000).

Technische Details und Komfort

- Heizung und Warmwasser über moderne Gastherme
- Internetanschluss vorhanden
- Gebäude in sehr gutem Zustand (Ytong-Bauweise)
- Wohnung im 2. Stock (oberste Etage) eines Gebäudes mit nur 2 Etagen
- Ruhige Lage mit viel Grün
- Monatliches Verwaltungsgeld: €121 (PLN 518)

Lage

Warszewo ist ein ruhiger und grüner Stadtteil mit sehr guter Anbindung an das Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Nahverkehr sind bequem erreichbar. Die Umgebung bietet viel Erholungsraum und lädt zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein.

Verfügbarkeit

Das Apartment ist **sofort bezugsfrei** und eignet sich hervorragend für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Lassen Sie sich diese attraktive Gelegenheit in einer der beliebtesten Lagen von Szczecin nicht entgehen!

Details

Wohnung in Warszewo – Bezugsfrei ab dem 09.09.2025

Objektart: Wohnung

Lage: Warszewo, Stettin

Wohnfläche: 84,76 m²

Baujahr: 2016

Etagenzahl (inkl. Erdgeschoss): 2

Gebäudetyp: Apartmenthaus

Wandmaterial: Ytong

Objektzustand: Sehr guter Zustand

Ausstattungsstandard: Sehr gut

Grundstückseigentum: Eigentum

Ausstattung:

- **Küche mit Fenster:** Ja
- **Backofen:** Ja
- **Elektrischer Herd:** Ja
- **Geschirrspüler:** Ja

• **Kühlschrank:** Ja

• **Waschmaschine:** Ja

• **Internetanschluss:** Ja

• **Gasanschluss:** Ja

Badezimmer:

- 1 Badezimmer

Außerbereich:

- **Balkon:** 1 Balkon mit einer Fläche von 5,7 m²

Parken:

• **Garage:** Ja

• **Anzahl der Stellplätze:** 1

Verfügbarkeit:

- Die Wohnung ist ab dem 09.09.2025 verfügbar.

Eigenschaften der Immobilie

Gas 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.

Immobilien in Westpommern

#435919

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.

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.