



## **Moderne Maisonette mit Loggia und Garage in ruhiger Toplage von Stettin-Warszewo**

**253,000 € (1,070,000 PLN)**

Baujahr 2015   4 Zimmer   ~88 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Stilvolle Maisonette-Wohnung mit Loggia und Garage im beliebten Warszewo**

Entdecken Sie diese perfekt geschnittene, moderne Maisonette-Wohnung mit insgesamt 87,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal für Familien, Paare oder Menschen, die Wert auf großzügiges Wohnen legen. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2015 in der grünen und ruhigen Wohngegend Warszewo.

### Raumaufteilung und Highlights:

Diese helle, bezugsfertige Wohnung verteilt sich über zwei Ebenen und bietet durch die hohe Decke (5,6 m) ein besonders luftiges Raumgefühl.

**Untere Ebene:** - Großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche – gemütlicher Wohnbereich mit Zugang zur östlich ausgerichteten Loggia - Zwei weitere Zimmer mit Fenstern zur Westseite – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro - Modernes Badezimmer - Flur mit großer Einbauschranklösung

**Obere Ebene (offene Galerie/Antresola):** - Zusätzlicher Raum (ca. 24 m<sup>2</sup>), derzeit als offener Wohn- oder Arbeitsbereich konzipiert - Weiterer Raum mit separater Nutzungsmöglichkeit – beispielsweise als Home-Office, Gästezimmer oder Hobbyraum - Zweites Bad wurde auf der Galeriefläche vorbereitet – Anschlüsse vorhanden

### Ausstattung:

- Stilvoll und hochwertig ausgestattetes Interieur, modern und funktional
- Einbauküche mit Markengeräten: Kühlschrank, Backofen, Mikrowelle und Geschirrspüler sind bereits vorhanden
- Kunststofffenster, pflegeleichte und langlebige Materialien: Fliesen (Gres) und moderne Laminatböden
- In jedem Zimmer befinden sich TV-Anschlüsse
- Gaszentralheizung und Warmwasserbereitung mit energieeffizientem Zwei-Kreis-Gasgerät – monatliche Heizkosten im Winter betragen ca. €82–€117 (PLN 350–500)
- Derzeitiger Hausgeldbeitrag: €141 (PLN 600)

### Weitere Vorteile:

- Ruhige Lage mit guter Infrastruktur: in unmittelbarer Nähe befinden sich Parkanlagen, Wälder, Spielplätze, Kitas, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Fitnessstudios und Restaurants
- Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (oberste Etage, nur 2 Etagen insgesamt) – kein Lärm von oben!

- Einzelgarage im Gebäude mit direktem Zugang – Kaufpreis: €23.474 (PLN 100.000)

Das angebotene Zuhause vereint modernes Design, intelligent genutzten Raum und eine herausragende Wohnlage in einem der beliebtesten Viertel von Szczecin. Die freundliche Nachbarschaft entwickelt sich kontinuierlich weiter, auch zusätzliche Parkflächen entstehen – ein Ort mit viel Potenzial und hoher Lebensqualität.

Lassen Sie sich dieses besondere Angebot nicht entgehen!

## Details

### **Attraktive Wohnung mit idealem Standard in Warszewo**

Diese geräumige Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Warszewo in einem modernen Wohnblock aus dem Jahr 2015. Die Gesamtfläche beträgt 87,52 m<sup>2</sup>, die Eigentumsform ist Volleigentum.

Die Wohnung liegt in einem Gebäude mit insgesamt zwei Etagen und beeindruckt durch ihren hervorragenden Zustand. Solide Bauweise aus YTONG bietet hervorragende Isolierung.

**Raumaufteilung:** - Wohnzimmer mit Küchenzeile: 24,1 m<sup>2</sup> - Zimmer 1:

11,3 m<sup>2</sup>

- Zimmer 2: 14 m<sup>2</sup>

- Zimmer 3: 24 m<sup>2</sup>

- Anzahl der Badezimmer: 2

Die Küche ist als offener Küchenbereich gestaltet (Einbauküche) und mit modernen Geräten ausgestattet: Kühlschrank, Geschirrspüler, Mikrowelle und Backofen sind vorhanden.

### **Ausstattung & Komfort:** -

Kunststofffenster

- Böden: Feinsteinzeug (Gres) und Laminatpaneele

- Zwei-Kreislauf-Gastherme für Warmwasser und Heizung

- Gasanschluss vorhanden

- Gegensprechanlage vorhanden

- Garage: vorhanden

### **Lage & Umgebung:**

Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Park- und Waldflächen

- Spielplatz
- Grundschule und Kindergarten
- Einkaufsmöglichkeiten
- Gastronomie
- Fitnessstudio
- Öffentliche Verkehrsmittel

## Zusätzliche Kosten:

Garage: €11.740 (PLN 50.000)

Dieses Angebot richtet sich an Käufer, die Wert auf eine ruhige Lage, moderne Bauweise und eine solide Ausstattung legen.

## Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage

## 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.

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.



Lukasz Szulborski  
+49 172 971 53 41