



Stettin-Warszewo: Bezugsfertige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage

220,000 € (930,000 PLN)

Baujahr 2012 3 Zimmer ~72 m²

Beschreibung

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Warszewo - Bezugsfertig und Ruhig gelegen!

Diese gemütliche und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Warszewo in Stettin. Sie liegt in einer gepflegten, geschlossenen Wohnanlage mit Aufzug und bietet insgesamt ca. 72,19 m² Wohnfläche – ideal für Paare, Familien oder als stilvoller Rückzugsort für Berufstätige.

Aufteilung der Wohnung:

- Geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche: ca. 34,5 m²
- Zwei gleich große Schlafzimmer: je ca. 10,5 m²
- Badezimmer mit Badewanne: ca. 5,6 m²
- Praktischer Abstellraum/Speisekammer: ca. 2,19 m²
- Flur mit viel Platz für Stauraum: ca. 6,5 m²
- Separate Ankleide/Garderobe: ca. 2,4 m²

Ein besonderes Highlight ist der angrenzende Balkon, der sich hervorragend als entspannte Wohlfühloase gestalten lässt – ein echtes Plus zu jeder Jahreszeit. Zudem gehört ein oberirdischer Stellplatz zur Wohnung – im Kaufpreis inbegriffen.

Optional: Ein zusätzlicher Stellplatz in der Tiefgarage kann für €15.258 (PLN 65.000) erworben werden.

Ausstattung & Zustand:

Das Objekt befindet sich im 4. Obergeschoss eines fünfstöckigen, modernen Gebäudes aus dem Jahr 2012 mit Aufzug. Die Wohnung ist in sehr gutem Zustand, gepflegt und sofort bezugsbereit.

Die hochwertige Ausstattung umfasst:

- Neue Holzfenster
- Pflegeleichte Böden: Fliesen und Laminat
- Moderne Küche mit Durchreiche, voll ausgestattet mit Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler
- Fernwärme für Heizung und Warmwasser
- Monatliche Betriebskosten inkl. Heizung und Warmwasser: ca. €235 (PLN 1.000)
- Stromkosten gemäß Verbrauch

Für Ihre Sicherheit sorgen ein moderner Video-Gegensprechanlage sowie ein durchgängiges Monitoring der Wohnanlage.

Lage & Umgebung:

Durch die hervorragende Infrastruktur in Warszewo erreichen Sie bequem alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Supermärkte (u.a. Netto, Lidl)
- Lokaler Wochenmarkt
- Schulen und Kindergärten
- Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Spielplätze und Grünflächen
- Öffentliche Verkehrsmittel mit guter Anbindung an das Stadtzentrum

Weitere Merkmale:

- Eigentumswohnung
- Massive Bauweise (Ziegel)
- Vollständig umzäunte Wohnanlage
- Familienfreundliche Umgebung
- Bezugsfertiger Zustand

Diese Immobilie vereint Komfort, Stil und eine hervorragende Lage – ein ideales neues Zuhause oder eine sichere Investition.

Wir laden Sie herzlich ein, dieses besondere Objekt persönlich zu besichtigen!

Details

Modernes 3-Zimmer-Wohnung in Warszewo mit Garage

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem modernen Mehrfamilienhaus im beliebten Stadtteil Warszewo in Stettin. Mit einer Gesamtfläche von 72,19 m² bietet sie komfortable

Wohnverhältnisse sowohl für Familien als auch für Paare.

Merkmale der Wohnung:

- **Fläche:** 72,19 m²
- **Baujahr:** 2012
- **Gebäudeart:** Wohnblock (5 Etagen mit Aufzug)

- **Stockwerk:** Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit Aufzug
- **Baumaterial:** Ziegel
- **Fenster:** Neue Holzfenster
- **Bodenbeläge:** Paneele und Fliesen
- **Heizung & Warmwasser:** Fernwärme aus dem städtischen Netz
- **Küche:** Offene Küche mit Sichtverbindung
- **Badezimmer:** 1 voll ausgestattetes Badezimmer
- **Haustechnik:** Gegensprechanlage, Videoüberwachung

Ausstattung:

- **Einbauküche mit Geräten:**
- Kühlschrank

- Backofen
- Geschirrspüler
- **Garage:** Vorhanden
- **Umzäuntes Grundstück:** Ja

Lage:

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und dennoch gut angebundener Lage. In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Grundschulen
- Kinderspielplätze
- Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Die Kombination aus durchdachtem Grundriss, moderner Ausstattung und hervorragender Lage macht diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot.

Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Zaun 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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.