



## **Stettin: Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im grünen Warszewo**

**227,000 € (960,000 PLN)**

Baujahr 2015   3 Zimmer   ~77 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in naturnaher Lage von Warszewo**

Diese moderne, helle Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Warszewo – einer der gefragtesten Wohnlagen in Stettin. Das Gebäude wurde 2015 erbaut, die Wohnung selbst wurde 2016 erstmals bezogen und präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand.

**Raumaufteilung und Ausstattung**

Die Wohnung hat eine Gesamtfläche von ca. 77,23 m<sup>2</sup> und liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten, zweistöckigen Mehrfamilienhauses. Sie besteht aus:

- einem großzügigen Wohnzimmer mit offener Küche
- einem Kinderzimmer
- einem Schlafzimmer
- einem Bad mit Dusche und WC
- einem einladenden Flur

Ein besonderes Highlight ist der große Balkon mit Markise und herrlichem Blick auf die umliegenden Gärten und Grünflächen – ideal zum Entspannen im Freien. Durch die südwestliche Ausrichtung profitiert die Wohnung den ganzen Tag über von natürlichem Licht.

Die Ausstattung überzeugt durch hohe Qualität:

- Fußbodenheizung für angenehm temperierte Räume
- ein beeindruckender 100-Zoll-Beamer mit Deckeninstallation – perfekt für Filmabende und Gaming
- maßgefertigte Einbauten vom Tischler
- moderne Kunststofffenster
- Internet, Kabel-TV und Telefonanschluss vorhanden
- Türsprechanlage

**Lage und Umgebung**

Das gepflegte Wohnhaus befindet sich in ruhiger Lage im Grünen, abseits von Verkehrslärm und dennoch äußerst gut angebunden. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Apotheke
- Grundschule
- Grünflächen und Spielplätze
- ein Park mit Basketballfeld

- ein Outdoor-Fitnessbereich sowie verschiedene Freizeitangebote

Die Nähe zur Puszcza Wkrzańska (Wkrzańska-Wald) macht dieses Zuhause besonders attraktiv für Natur- und Sportliebhaber.

### Stellplätze

Zur Wohnung gehören zwei Stellplätze – der Kauf ist obligatorisch, der Preis beträgt €11.740 (PLN 50.000) pro Stellplatz. Einer der Stellplätze kann optional als geschlossene Garage umgebaut werden.

### Monatliche Nebenkosten

Die monatliche Betriebskostenvorauszahlung beträgt ca. €223 (PLN 950). Diese umfasst Abschläge für Heizung, Warm- und Kaltwasser sowie Müllentsorgung. Strom wird separat nach Verbrauch abgerechnet.

### Fazit

Dieses charmante Zuhause vereint modernes Wohnen, hohe Ausstattung, ruhige Lage im Grünen und exzellente Infrastruktur in einem – ideal für Paare, Familien oder als Kapitalanlage. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im beliebten Warszewo!

## Details

**Wohnung in Warszewo – Perfekter Zustand in moderner Wohnanlage**

**Objekttyp:** Wohnung

**Lage:** Warszewo, Stettin

**Gesamtfläche:** 77,23 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 2015

**Etagenzahl:** 2 (inkl. Erdgeschoss)

**Stockwerk:** Hochparterre / 1. Etage

**Gebäudeart:** Apartmenthaus

**Wandmaterial:** Silikat

**Zustand der Wohnung:** Ideal

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Ausstattung:**

- **Küche:** Offene Küche (Einbauküche im Wohnbereich integriert)
- **Badezimmer:** 1
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Garage:** vorhanden
- **Telefonanschluss:** ja

- **Internet:** ja
- **Kabelfernsehen:** ja
- **Video-Gegensprechanlage:** ja

durch ihre durchdachte Aufteilung, hochwertige Ausstattung und helle, großzügige Räume.

Die Wohnung befindet sich in einem modernen, gepflegten Apartmenthaus in Warszewo – einem ruhigen, gut angebundenen Stadtteil von Stettin. Die Immobilie besticht

### **Zusätzliche Kosten:**

Garage: €8.215 (PLN 35.000)

Ein attraktives Zuhause für Familien oder Paare, die eine hochwertige Immobilie in ruhiger Lage suchen.

## Eigenschaften der Immobilie

Garage   Garten   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.