



## Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in gefragter Lage von Stettin-Warszewo

**223,000 € (950,000 PLN)**

Baujahr 2008   3 Zimmer   ~81 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Helles und großzügiges 3-Zimmer-Apartment mit Balkon in Warszewo

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem besonders durchdacht geschnittenen und lichtdurchfluteten Apartment mit ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gelegen im 3. Obergeschoss eines modernen Apartmenthauses mit Aufzug im gefragten Stadtteil Warszewo.

#### Raumaufteilung:

- Großzügiger Wohnbereich mit raumhohen Verglasungen auf zwei Himmelsrichtungen (Südwest), der viel Sonne und Licht in den Raum lässt

- Halboffene Küche mit Fenster, stilvoll vom Wohnzimmer durch einen Essbereich getrennt
- Zwei ruhige Schlafzimmer mit eleganten Plissees an den Fenstern
- Geräumiger Eingangsbereich mit tiefer Garderobennische – ideal zur Aufbewahrung
- Helles Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschine
- Zusätzliches Gäste-WC mit Waschbecken
- Großer, sonniger Balkon – perfekt für entspannte Abende oder den Start in den Tag

### Zusätzlicher Komfort:

- Moderne, doppelfunktionale „Top-Down“-Rollos für optimale Lichtregulierung und Privatsphäre
- Zwei praktische Abstellräume im Garagenbereich, die miteinander verbunden und über einen separaten Eingang zugänglich sind
- Zwei Tiefgaragenstellplätze im Untergeschoss können zusätzlich erworben werden

### Ausstattung:

- Der Küchenbereich ist mit Kühlschrank, Geschirrspüler und Backofen ausgestattet
- Hochwertige Holzfenster und pflegeleichter Laminatboden
- Gepflegtes Gebäude mit modernem Aufzug, hochwertig gestalteten Treppenhäusern und Videoüberwachung
- Komplett eingezäunte Wohnanlage mit hohem Sicherheits- und Komfortstandard

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in einem stilvollen, ruhigen und dennoch hervorragend angebundenen Wohnviertel. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Schulen und Kindergärten

- Apotheken und medizinische Einrichtungen
- Grünanlagen, Parks und Waldgebiete – ideal zum Spazierengehen und Entspannen
- Gastronomische Angebote und Cafés
- Öffentliche Verkehrsmittel – für eine einfache Verbindung ins Stadtzentrum

Ein perfekter Wohnort sowohl für Familien als auch für all jene, die komfortables und gut angebundenes Wohnen in Stadtnähe suchen.

## Weitere Informationen:

- Baujahr: 2008
- Gebäude: viergeschossiger moderner Apartmentkomplex
- Wandmaterial: Ytong
- Raumhöhe: 2,80 m
- Heiz- und Warmwasserversorgung: städtisches Netz
- Monatliches Hausgeld: ca. €189 (PLN 800) inkl. Heiz- und Wasservorauszahlungen

Zögern Sie nicht und entdecken Sie Ihr neues Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung – dieses Apartment bietet Raum, Licht und Lebensqualität in Bestform!

## Details

**Eigentumswohnung in Warszewo –  
Modernes Apartment in sehr gutem  
Zustand**

**Objektart:** Wohnung

**Lage:** Warszewo, Stettin

**Gesamtfläche:** 82,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2008

**Etagenanzahl (inkl.**

**Erdgeschoss):** 4

**Raumhöhe:** 2,80 m

**Zustand:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Ytong

**Fenster:** Neue Holzfenster

**Bodenbeläge:** Paneele

**Küche:** Separate Küche mit Fenster

**Ausstattung:** - 1 Badezimmer

- 1 separates WC

- Aufzug im Gebäude
- Stadtwasser und Fernwärme
- Kühlschrank
- Backofen
- Geschirrspüler
- Videoüberwachung
- Gegensprechanlage
- Eingezäuntes Grundstück
- Garage vorhanden

- Lebensmittelgeschäfte
- Kindergarten und Grundschule
- Apotheke
- Gastronomie
- Fitnessstudio
- Krankenhaus
- Bank
- Spielplatz
- Öffentliche Verkehrsmittel

### Lage & Umgebung:

Diese moderne Wohnung befindet sich in einem ruhigen, grünen Viertel mit sehr guter Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- Parkanlagen
- Wälder

Eine ideale Immobilie für Familien oder alle, die naturnahe Ruhe mit städtischer Anbindung kombinieren möchten.

**Garage:** Erhältlich für €9.200 (PLN 39.000)

### Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Zaun 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**

**#436645**

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.