



Moderne Maisonette mit Panoramablick in grüner Wohnlage von Stettin- Warszewo

205,000 € (870,000 PLN)

Baujahr 2019 3 Zimmer ~67 m²

Beschreibung

Modernes, zweistöckiges Apartment mit Panoramablick in Szczecin-Warszewo

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese moderne, hochwertige Maisonette-Wohnung befindet sich in einer der grünsten und beliebtesten Wohngegenden von Szczecin – am Schnittpunkt von Warszewo und Żelechowa – in unmittelbarer Nähe zu den Małych Błoniach. Hier erwarten Sie Ruhe, Naturnähe sowie ein beeindruckender Ausblick auf die Stadt und das geschützte NATURA-2000-Gebiet.

Highlights der Immobilie:

- **Gesamtfläche:** 67,34 m²
 - **Baujahr:** 2019
 - **Etage:** 2. Obergeschoss in einem modernen, niedriggeschossigen Gebäude mit Aufzug
 - **Barrierefrei:** Ja
 - **Bereit zum Einzug:** Sofort verfügbar
-

Raumaufteilung:

Ebene 1:

- **Großzügiger Wohn- und Essbereich** (ca. 12,86 m² + 6,77 m²) mit offener Küche (ca. 8,99 m²) und direktem Zugang zur Terrasse
- **Moderne Tageslicht-Badezimmer** mit Badewanne und zwei Waschbecken
- **Lichtdurchfluteter Eingangsbereich/Vorraum** (ca. 7,8 m²)

Ebene 2:

- **Geräumiges Schlafzimmer** (ca. 14,26 m²) mit Zugang zu einem großen Balkon
 - **Zusätzliches Zimmer** (ca. 4,78 m²) – ideal als Büro oder Ankleideraum
 - **Zweites Badezimmer** mit Dusche (ca. 4,47 m² – exklusiv zur Wohnung gehörend)
 - **Flur** (ca. 2,89 m²)
-

Ausstattung:

Dieses Apartment überzeugt durch hochwertigste Ausstattung und geschmackvolles Design:

- **Einbauküche mit Granit-Arbeitsplatten**, ausgestattet mit Markengeräten: Geschirrspüler, Kühlschrank, Induktionskochfeld, Ofen, Mikrowelle, Wasch-Trockner-Kombination

- **Massiver Esstisch aus Echtholz**
 - **Authentische Innengestaltung** – Wände mit Ziegelriemchen aus historischen Rückbauziegeln
 - **Bodenbeläge:** strapazierfähige Terrakottafliesen und moderne Laminatpaneelle
-

Lage & Umgebung:

Die Wohnung befindet sich in einem modernen Wohnkomplex mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – Sie erreichen das Stadtzentrum bequem und schnell. Alles für den täglichen Bedarf ist fußläufig erreichbar:

- Supermärkte und Geschäfte
 - Restaurants und Cafés
 - Apotheken und medizinisches Zentrum
 - Kindergärten, Schulen und Spielplätze
 - Parks und Naherholungsgebiete direkt vor der Tür
-

Zusätzliche Optionen:

Zwei **Tiefgaragenstellplätze** können ebenfalls erworben werden, **jeweils €11.800 (PLN 50.000)**.

Dieses stilvolle Zuhause bietet eine ideale Mischung aus Komfort, urbanem Leben und Naturnähe. Ideal für junge Paare, Berufstätige oder alle, die Wert auf eine entspannte Atmosphäre bei gleichzeitig guter Anbindung legen.

Kontaktieren Sie uns gerne für eine Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt zu präsentieren.

Details

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Garage in Warszewo - bezugsfrei ab 20.10.2025

Objektart: Wohnung

Lage: Warszewo, beliebtes Wohnviertel in ruhiger, grüner Umgebung mit hervorragender Infrastruktur und schneller Anbindung an die Innenstadt.

Gesamtfläche: 67,34 m²

Etage: 2 von 2 (einschließlich Erdgeschoss)

Baujahr: 2019

Gebäudetyp: Wohnblock

Wandmaterial: Silikat

Zustand: Neuwertig - bezugsfertig ohne Renovierungsaufwand

Ausstattung:

- Helle, offene Wohnküche (Einbauküche als Kochnische)
- Zwei moderne Badezimmer
- Bodenbeläge: Terrakotta und Laminat
- Fernwärme und Warmwasser aus dem städtischen Netz - effizient und zuverlässig

- Aufzug im Gebäude
- Gegensprechanlage
- Garage im Gebäude - bequemer Zugang
- Barrierefreier Zugang - ideal auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität

Umgebung:

Die Wohnung liegt im attraktiven Stadtteil Warszewo und bietet hervorragende Nahversorgung:

- Parkanlagen, Spielplätze und Grünflächen in direkter Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Gastronomie fußläufig erreichbar
- Kindergarten und Krippe in der Nachbarschaft
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Nebenkosten (monatlich):

- Hausgeld: ca. €215 (PLN 910)

Ein komfortables Zuhause in ruhiger Umgebung - perfekt für Familien oder Paare, die modernes Wohnen und Stadt Nähe kombinieren möchten.

Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Garage Barrierefrei 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

#436677

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.