



## Modernes Garten-Apartment in Stettin-Warszewo – 3 Zimmer, Baujahr 2022

**182,000 € (769,000 PLN)**

Baujahr 2022    3 Zimmer    ~62 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Modernes 3-Zimmer-Apartment mit Garten in Warszewo – Baujahr 2022

Willkommen in diesem gemütlichen 3-Zimmer-Apartment mit einer Gesamtfläche von **61,80 m<sup>2</sup>**, gelegen im Erdgeschoss eines modernen Wohngebäudes aus dem Jahr **2022** im beliebten Stadtteil **Warszewo – Osiedle Ostio Zagórskiego** in Stettin.

Das Apartment befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist Teil eines Gebäudes mit nur zwei Etagen. Es bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit einem **offenen Küchenbereich (Wohnküche)**, einem **großen**

**Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern**, sowie einem **modernen Badezimmer**.

Dank der Lage im Erdgeschoss genießen Sie exklusiven Zugang zu einem **privaten Garten**, ideal zum Entspannen oder als Spielbereich für Kinder. Zudem gehört eine **praktische Kellerfläche** zum Angebot – der perfekte Ort zum Verstauen von Fahrrädern oder saisonalen Gegenständen.

Die Wohnung wird über die **städtische Zentralheizung** beheizt und verfügt sowohl über Fernwärme als auch über Warmwasser aus dem **städtischen Netz**. Ein **sprechfähiger Türöffner (Domofon)** sorgt für zusätzliche Sicherheit.

**Ihre Vorteile auf einen Blick:** - 3 helle Zimmer auf **61,80 m²** - Erdgeschosslage mit **privatem Garten** - Baujahr **2022** - modernes Wohnambiente - **Offene Küche** mit viel Gestaltungsspielraum - Ruhiges, grünes Wohnviertel in Warszewo - **Kellerraum** vorhanden - Nahverkehr in der Nähe – ideale Anbindung an die Innenstadt

**Nebenkosten / Verwaltungskosten:** Die monatlichen Gebühren für die Hausverwaltung betragen **€190 (PLN 800)**.

Dieses freundliche und moderne Zuhause bietet eine attraktive Lage für Familien, Paare oder Investoren, die naturnah und dennoch stadtnah wohnen möchten.

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Sie!**

## Details

**Objektart:** Wohnung  
**Stadtteil / Wohngebiet:** Warszewo  
**Gesamtfläche:** 61,80 m²  
**Gebäudetyp:** Wohnblock  
**Baujahr:** 2022

**Ausstattungsstandard:** Gut  
**Wandmaterial:** Ytong  
**Küchentyp:** Kochnische  
**Anzahl der Badezimmer:** 1  
**Erdgeschoss:** Ja  
**Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 2

**Warmwasserversorgung:**

Fernwärmenetz

**Heizung:** Zentralheizung aus dem städtischen Netz

**Keller:** Ja

**Türsprechanlage:** Ja

**Garten:** Ja

**Öffentlicher Nahverkehr:** In der Nähe

**Zusätzliche Informationen:**

Zum Verkauf steht eine gut ausgestattete Erdgeschosswohnung in einem modernen Wohnblock aus dem Jahr 2022 im beliebten Stadtteil Warszewo in Stettin. Die Wohnung verfügt über eine praktische Raumaufteilung mit offener Küche und einem Badezimmer. Ein privater

Garten sowie ein Kellerraum bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen über das städtische Netz. In unmittelbarer Umgebung befinden sich öffentliche Verkehrsmittel, die eine bequeme Anbindung an das Stadtzentrum ermöglichen.

**Monatliches Hausgeld:** €143 (PLN 607)

**Optional erhältlich:**

- Tiefgaragenstellplatz: €18.400 (PLN 77.800)

- Außenstellplatz: €7.900 (PLN 33.500)

- Kellerabteil: €3.500 (PLN 14.800)

**Eigenschaften der Immobilie**

Erdgeschoss   Keller   Garten

## 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.