



## **Modernes 2-Zimmer-Apartment mit Balkon und Stellplatz in Toplage von Stettin-Warszewo**

**144,000 € (610,000 PLN)**

Baujahr 2012   2 Zimmer   ~55 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit überdachtem Balkon und Parkplatz in Szczecin-Warszewo**

Wir freuen uns, Ihnen eine helle und gepflegte Wohnung im begehrten Stadtteil Warszewo in Szczecin präsentieren zu dürfen. Das Apartment befindet sich im ersten Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2012 – Teil der ersten Bauetappe der geschätzten Wohnanlage "Panoramika". Der Zugang ist bequem über einen Aufzug möglich.

## Highlights der Wohnung:

- **Gesamtfläche:** ca. 55 m<sup>2</sup>
- **Aufteilung:**
  - offener Wohn- und Kochbereich mit ca. 31 m<sup>2</sup> – mit der Möglichkeit, einen zusätzlichen Raum abzutrennen
  - Schlafzimmer
  - Badezimmer
  - Flur
- **Überdachter Balkon** – ideal zum Entspannen bei jedem Wetter
- **Sehr guter Zustand** – gepflegt, modernisiert, bezugsbereit
- **Bauweise:** Massivbau mit Ytong-Steinen

## Inklusive Pkw-Stellplatz

Im Preis enthalten ist ein obligatorischer **Außenstellplatz** direkt vor dem Gebäude (Zufahrt durch eine Schranke), **Wert: €14.180 (PLN 60.000)**. So können Sie jederzeit bequem parken – ein unschätzbarer Vorteil in der Stadt!

## Wohnkomfort & Ausstattung:

- Aufzug im Gebäude – barrierefreier Zugang
- Fernwärme & Warmwasserversorgung aus dem städtischen Netz – effizient & zuverlässig
- Gegensprechanlage für zusätzliche Sicherheit

## Betriebskosten:

Die monatliche Hausgeldzahlung beträgt ca. **€184 (PLN 780)**. In diesem Betrag sind unter anderem enthalten: - Heizkosten - Wasserabschläge - Instandhaltungsrücklage - Verwaltungsgebühren - Kosten für den Stellplatz

Der Stromverbrauch wird separat nach individuellem Bedarf abgerechnet.

## Top-Lage in Warszewo

Die Wohnsiedlung **Panoramika** befindet sich auf den Warschauer Hügeln – einem der beliebtesten und am stärksten wachsenden Wohngebiete in Szczecin. Die Umgebung bietet zahlreiche Vorteile:

- **Grüne Umgebung** mit viel Ruhe und Freizeitqualität
- **Schnelle Anbindung** an die Innenstadt
- **Nahegelegene Infrastruktur:** Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar

Diese Wohnung ist perfekt für alle, die ein ruhiges Wohnumfeld mit gleichzeitig guter urbaner Anbindung suchen – sei es für den Eigenbedarf oder als wertbeständige Kapitalanlage im Herzen von Szczecin.

Zögern Sie nicht und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der modernen Wohnanlage Panoramika!

## Details

### Wohnung zum Verkauf in Warszewo

#### Allgemeine Informationen

- **Typ der Immobilie:** Wohnung
- **Lage:** Warszewo, Szczecin
- **Gesamtfläche:** 55,00 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2012
- **Gebäudetyp:** Apartmenthaus (4 Etagen inkl. Erdgeschoss)
- **Eigentumsverhältnis:** Volles Eigentum
- **Bauweise:** Ytong
- **Standard:** Sehr gut

#### Ausstattung

- **Küche:** Halboffene Küche
- **Heizung & Warmwasser:** Zentralheizung und Warmwasser über das städtische Netz
- **Aufzug:** Ja
- **Gegensprechanlage:** Ja
- **Garage:** Ja

#### Zusätzliche Kosten

- **Wert des Miteigentumsanteils am Grundstück:** €0,24 (PLN 1,00)

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   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**

#43710

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.