



## Bezugsfertige 2-Zimmer-Wohnung mit Süd-Loggia in ruhiger Lage in Stettin-Warszewo

**144,000 € (609,000 PLN)**

Baujahr 2015   2 Zimmer   ~49 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Sonniger Rückzugsort in Szczecin-Warszewo – Bezugsfertige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia**

Willkommen in einem Zuhause, das vom ersten Moment an mit Licht und Ruhe empfängt. Diese gepflegte, helle Wohnung liegt im beliebten und ruhigen Stadtteil Warszewo in Szczecin – ideal für alle, die Ruhe, Komfort und funktionale Raumaufteilung suchen.

**Perfekt geschnitten – durchdachter Wohnkomfort auf 49,09 m<sup>2</sup>**

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet, sodass jeder Quadratmeter sinnvoll genutzt wird. Der Lebensmittelpunkt ist das helle Wohnzimmer mit offener Küche – ein freundlicher Raum für Morgendkaffee, gesellige Abende und gemeinsames Kochen. Die voll ausgestattete Einbauküche mit Kühlschrank, Herd, Backofen und Geschirrspüler macht das Kocherlebnis perfekt.

Vom Wohnzimmer und Schlafzimmer gelangt man direkt auf die großzügige, südlich ausgerichtete Loggia – ein Highlight dieser Immobilie. Sie bietet genügend Platz für Pflanzen, Entspannung und laue Sommerabende.

Das Schlafzimmer ist vielseitig nutzbar: ausreichend Platz für ein großes Bett, Schreibtisch und sogar einen gemütlichen Kinderbereich – ein Raum, der sich Ihren Bedürfnissen anpasst.

Das Badezimmer sorgt mit geschmackvollen Details für Wohlbefinden. Eine komfortable Badewanne, ein großer Waschtisch, Platz für eine Waschmaschine – hier beginnt und endet der Tag mit Stil.

Im Flur bietet ein großer Einbauschränk viel Stauraum und lässt Ordnung leicht gelingen.

**Ausstattung & Details**

- Wohnfläche: 49,09 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 2015
- Etage: 1. Obergeschoss (in 2-geschossigem Gebäude)
- Gebäude: Massiver Blockbau aus Silikat
- Standard: Sehr guter Zustand, sofort bezugsfertig
- Fußboden: Pflegeleichte Paneele
- Küche: Offener Küchenbereich mit Einbaugeräten
- Badezimmer mit Badewanne
- Süd-Loggia mit Zugang vom Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Fernwärme (Heizung und Warmwasser) aus dem städtischen Netz
- Gegensprechanlage vorhanden

- Gepflegte Wohnanlage mit vollständiger Umzäunung

### Ideale Lage für Alltag und Erholung

Die Lage der Wohnung in Warszewo überzeugt durch Nähe zu allem, was das tägliche Leben erleichtert:

- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Praxis
- Spielplätze und Freizeiteinrichtungen
- Nahegelegene Grundschule, Kindergarten und Krippe
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Erholungsgebiete wie die Puszcza Wkrzańska und Parks in direkter Umgebung

### Praktische Infos

- Monatliches Hausgeld für 4 Personen: €132 (PLN 560)

Ein einladendes Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien – frisch renoviert, mit positiver Atmosphäre und sofort bezugsbereit. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin und erleben Sie diese besondere Wohnung selbst!

## Details

### Wohnung in Warszewo – Bezugsfertig mit moderner Ausstattung

**Lage:** Warszewo – ein ruhiges, familienfreundliches Viertel mit hervorragender Anbindung an die Innenstadt und umfassender Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich Parks, Wälder, Spielplätze, Geschäfte, Restaurants, eine Apotheke, Kindergärten, eine

Grundschule, ein Fitnessstudio sowie öffentliche Verkehrsmittel.

**Wohnfläche:** 49,09 m<sup>2</sup>

**Etage:** Erdgeschoss in einem 2-stöckigen Gebäude

**Baujahr:** 2015

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Wandmaterial:** Silikat

**Grundstückseigentum:**  
Miteigentum

**Standard der Wohnung:** Sehr guter Zustand – einziehen und wohlfühlen!

**Heizung & Warmwasser:**

Fernwärme

**Bodenbelag:** Paneele

**Ausstattung:**

- Offene Küche mit Einbauküche und modernen Geräten
- Kühlschrank
- Backofen
- Geschirrspüler
- Helles Badezimmer mit stilvoller Ausstattung
- Gegensprechanlage
- Vollständig umzäuntes Grundstück

**Zusätzliche Informationen:**

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 2015. Sie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit offener Küche und Wohnbereich, sowie durch hochwertige Materialien. Dank der Lage im Erdgeschoss ist sie ideal für Familien mit Kindern oder Senioren. Optimal auch für Kapitalanleger.

**Nebenkosten:** ca. €256 (PLN 1.082) monatlich

Eine attraktive Wohnung in hervorragendem Zustand – ideal als neues Zuhause in Warszewo.

## Eigenschaften der Immobilie

Zaun

## 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.