



## Modernes 3-Zimmer-Apartment in ruhiger Wohnlage von Stettin-Warszewo

**160,000 € (680,000 PLN)**

Baujahr 2020   3 Zimmer   ~55 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Modernes 3-Zimmer-Apartment in gefragter Lage von Warszewo

Dieses stilvolle Apartment mit ca. 55,46 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gelegen im beliebten Stadtteil Warszewo, bietet eine moderne Ausstattung und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Das 2020 erbaute Gebäude besteht aus nur zwei Etagen, was zu einem ruhigen und angenehmen Wohnumfeld beiträgt.

#### Raumaufteilung:

- **Großzügiger Wohnbereich** (ca. 22 m<sup>2</sup>) mit offenem Küchenkonzept und direktem Zugang zum Balkon - perfekt für gemütliche Abende oder sonnige Frühstücke

- **Helles Schlafzimmer** (ca. 11 m<sup>2</sup>)
- **Kinderzimmer oder Homeoffice** (ca. 9 m<sup>2</sup>)
- **Moderne Badezimmer** mit Dusche und WC
- **Praktischer Hauswirtschaftsraum/Garderobe** – ideal für mehr Stauraum
- **Flur mit Einbauschrank** – zusätzlicher Komfort im Alltag

## Highlights:

- Zentrale **Fernwärme und Warmwasser** über das städtische Netz – effizient und zuverlässig
- **Gebäudematerial: Ziegel**, sorgt für ein angenehmes Raumklima
- **Böden aus Terrakotta und Laminat**, pflegeleicht und langlebig
- **Moderne Sicherheitsmerkmale** wie Videoüberwachung und Gegensprechanlage
- **Vollständig umzäunte Wohnanlage**, bietet Sicherheit und Privatsphäre
- **Tiefgarage vorhanden** – bequemes Parken inklusive

## Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, grünen Umgebung und ist ideal für Naturliebhaber und sportlich Aktive. Der nahe gelegene Wald lädt zu Spaziergängen und Ausflügen ein. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch optimale Infrastruktur:

- **Supermarkt, Apotheke, Restaurant, Kindergarten, Grundschule** – alles bequem zu Fuß erreichbar
- **Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr**, ideal für Pendler
- **Mehrere Spielplätze in der Nähe** – perfekt für Familien mit Kindern

Ein modernes Zuhause mit durchdachtem Grundriss, stilvollem Design und hervorragender Lage – ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige im Homeoffice.

**Hausgeld: €263 (PLN 1.110)**

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin – dieses Apartment könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein!

## Details

### Modernes 3-Zimmer-Wohnung in Warszewo – Baujahr 2020

Zum Verkauf steht eine sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Gesamtfläche von 55,46 m<sup>2</sup> im beliebten Stadtteil Warszewo in Stettin. Die Immobilie befindet sich im ersten Stock eines zweigeschossigen Wohnblocks aus dem Jahr 2020. Das Gebäude wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet und befindet sich in einem sehr guten technischen Zustand.

#### Aufteilung der Räume:

- Wohnzimmer mit Küchenzeile: 22 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1: 11 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2: 9 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 1
- Deckenhöhe: 265 cm

Die Wohnung verfügt über einen modernen offenen Küchenbereich. Die Böden sind mit Terrakottafliesen bzw. stilvollen Paneelen ausgelegt.

#### Zusätzliche Merkmale:

- Zentralheizung und Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Gegensprechanlage
- Videoüberwachung
- Vollständig umzäuntes Grundstück
- Garage vorhanden (€11.100 [PLN 47.000])
- Monatliches Wohngeld: ca. €143 (PLN 605)

#### Lage:

Die Wohnlage in Warszewo bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurze Wege zu diversen Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

- Supermarkt in unmittelbarer Nähe
- Apotheke in der Nähe
- Restaurant in der Umgebung
- Kindergarten, Grundschule und Spielplatz in der Nähe
- Spazierwege und Wald in der Umgebung

Diese Immobilie ist ideal für Familien, Paare oder als Kapitalanlage. Sie

bietet modernen Wohnkomfort in ruhiger Lage mit einer sehr guten Infrastruktur.

### Eigenschaften der Immobilie

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.

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.

## 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.



Lukasz Szulborski  
+49 172 971 53 41