



## Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in grüner Toplage von Stettin-Warszewo

**396,000 € (1,690,000 PLN)**

Baujahr 2023   3 Zimmer   ~82 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung im Herzen von Warszewo

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten und grünsten Wohngegenden von Stettin – Warszewo. Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses innerhalb eines eleganten, ruhig gelegenen Wohnensembles. Die Wohnfläche von 82,09 m<sup>2</sup> bietet durchdachte Raumaufteilung, zwei großzügige Balkone und wurde mit viel Liebe zum Detail hochwertig ausgebaut.

## Raumaufteilung:

- Flur: 10,75 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1: 11,67 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2: 12,43 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 4,57 m<sup>2</sup>
- Separates WC: 2,94 m<sup>2</sup>
- Offenes Wohnzimmer: 31,02 m<sup>2</sup>
- Küchenbereich: 8,71 m<sup>2</sup>

Große Fensterflächen sorgen für ein helles Wohnambiente. Die Wohnung ist zusätzlich mit einer Klimaanlage, dreifach verglasten Fenstern mit Lüftungssystem und elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet. Das Wohnzimmer bietet eine Fußbodenheizung (Marke TECE), während in den Schlafzimmern Konvektionsheizkörper für wohlige Wärme sorgen.

## Hochwertiger Ausstattungsstandard:

- Gips- und Kalkzementputz
- Elektrische Installation mit Steckdosen und Schaltern
- Moderne HS-Terrassentüren
- Außenwanddämmung
- Massive Silikatbauweise
- Umweltfreundliche Farben und Materialien
- Nachhaltige Architektur mit hohem Energieeffizienzstandard

## Wohnkomfort & Sicherheit:

Die Architektur wurde so geplant, dass sie ein hohes Maß an Privatsphäre und Behaglichkeit bietet. Die Wohnanlage besteht aus fünf vierstöckigen Gebäuden (mit Tiefgarage, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss). Großzügige private Balkone (10 m<sup>2</sup>) sind perfekt für ein entspanntes Frühstück oder Abendessen im Freien mit Blick ins Grüne. Kinderfreundliche Gemeinschaftsbereiche mit Spielplätzen, Sandkästen und Rutschen sind ebenfalls Teil des Projekts.

Das gesamte Areal ist umzäunt und mit modernster Sicherheitstechnik ausgestattet: Kameras in Garage und Wohnbereichen, Videogegensprechanlagen an den Eingängen

und zusätzliche Sicherheitseinrichtungen wie elektrische Rollläden und Alarmsysteme in den Erdgeschosswohnungen.

## Parkmöglichkeiten & Zusatzflächen:

- Stellplatz: ab €18.740 (PLN 80.000)
- Kleiner Garagenplatz: €37.470 (PLN 160.000)
- Großer Garagenplatz: €42.150 (PLN 180.000)

Alle Garagen sind mit automatischen Toren ausgestattet und haben direkten Zugang zu Aufzug und Treppenhaus. In der Tiefgarage wurden Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge berücksichtigt. Beheizte Zufahrten sorgen auch im Winter für Komfort.

Zusätzlich können individuelle Abstellräume erworben werden. Für handwerklich Begeisterte steht ein gemeinschaftlich nutzbarer Werkstattbereich zur Verfügung.

## Ideale Lage – Natur & Infrastruktur:

Die Wohnanlage liegt naturnah mit direktem Zugang zu Wäldern und Parks, perfekt für Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten. In unmittelbarer Nähe finden sich Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Einrichtungen, Fitnessstudios und eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Ein stilvolles Zuhause in zeitloser Architektur – bezugsfertig und bereit für Ihren Einzug. Diese Musterwohnung zeigt, wie Wohnen in Warszewo aussehen kann.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

## Details

### Moderne 3-Zimmer-Wohnung in Warszewo mit Balkon und Garage

Zum Verkauf steht eine ideal gepflegte Wohnung mit einer Gesamtfläche von 82,09 m<sup>2</sup> im beliebten Stadtteil Warszewo. Das Objekt befindet sich in einem modernen Apartmenthaus aus dem Jahr

2023. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und eine hochwertige Bauweise.

### Raumaufteilung:

- Wohnzimmer mit offener Küche: 31 m<sup>2</sup>

- Schlafzimmer 1: 13 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2: 12 m<sup>2</sup>
- Küche mit Einbauküche: 9 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 5 m<sup>2</sup>
- Separates WC

Zur Wohnung gehört außerdem ein Balkon mit einer Fläche von 10 m<sup>2</sup> sowie ein Garagenstellplatz.

## Ausstattung & Merkmale:

- Eigentumsgrundstück
- Hochwertiger Wandbaustoff: Silikat
- Fußböden vorbereitet (Beton)
- Deckenhöhe: 2,80 m
- Etagenanzahl im Gebäude: 2
- Aufzug vorhanden
- Videoüberwachung und Gegensprechanlage

- Vollständig umzäuntes Grundstück
- Fernheizung und Warmwasser über städtisches Netz

## Lage:

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gleichzeitig gut angebundener Lage in Warszewo. In direkter Nähe finden Sie: - Wald- und Grünflächen

- Ein See
- Kindergarten und Grundschule
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Gastronomieangebote
- Ein Fitnessstudio

## Preis:

Frühere Preisangabe: PLN 1.550.000  
Aktuell: €362.765 (PLN 1.550.000)

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Zaun Garage Garten 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.

**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.