



## Großzügige Rohbauwohnung mit Garten, Balkon und Ausbaupotenzial in Stettin-Warszewo

**200,000 € (849,000 PLN)**

Baujahr 2024   4 Zimmer   ~89 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Großzügige Wohnung in Warszewo mit Gartenzugang, Balkon und Ausbaupotenzial**

Entdecken Sie diese einzigartige Gelegenheit, eine großzügige Wohnung im beliebten Stadtteil Warszewo ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Diese Immobilie bietet nicht nur viel Raum zur individuellen Einrichtung, sondern auch zahlreiche praktische Annehmlichkeiten.

### Eckdaten der Immobilie:

- **Wohnfläche:** ca. 89 m<sup>2</sup> (im modernen Rohbauzustand)

- **Ausbaumöglichkeit:** ca. 30 m<sup>2</sup> Dachboden mit direktem Zugang aus der Wohnung (derzeit über eine Leiter erreichbar, Einbau einer Treppe möglich)
- **Balkon:** mit Zugang vom Wohnzimmer
- **Garten:** ca. 60 m<sup>2</sup> mit direktem Zugang vom Gehweg
- **Stellplätze:** 2 Außenstellplätze á €4.700 (PLN 20.000) – obligatorischer Kauf

### **Raumaufteilung:**

- **Wohnzimmer mit offener Küche:** ca. 32 m<sup>2</sup>, Zugang zum Balkon
- **Zimmer 1:** ca. 11,2 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 2:** ca. 10,8 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 3:** ca. 9,2 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer 1:** ca. 4,5 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer 2:** ca. 4,8 m<sup>2</sup> (ausgestattet mit einer Wärmepumpe)
- **Flur und Treppenhaus:** ca. 16 m<sup>2</sup>
- **Dachboden:** ca. 30 m<sup>2</sup> (nicht in der Wohnfläche enthalten)

### **Ausstattung:**

- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Warmwasseraufbereitung sowie Heizung über moderne Wärmepumpe der Marke *Saunier Duval*
- Dreifach verglaste Fenster für optimale Wärmedämmung und Lärmschutz
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Großzügiger Gartenbereich – ideal für Familien oder Gartenliebhaber

### **Besondere Merkmale:**

Diese Immobilie eignet sich hervorragend für Käufer, die Wert auf Raum, Flexibilität und eine ruhige sowie zugleich gut angebundene Lage legen. Die Ausbaureserve im Dachgeschoss erhöht das Potenzial dieser Wohnung erheblich – schaffen Sie sich hier einen zusätzlichen Wohn- oder Arbeitsbereich ganz nach Ihren Wünschen.

Die Umgebung in Warszewo zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität, viel Grün sowie gute Infrastruktur aus – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und schnelle Anbindung an das Stadtzentrum sind gegeben.

Zögern Sie nicht, diese besondere Immobilie vor Ort zu erleben. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage zur Besichtigung.

## Details

**Objektart:** Wohnung

**Stadtteil – Siedlung:** Warszewo

**Gesamtfläche:** 89,15 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Baujahr:** 2024

**Standard:** Neubauzustand

(Entwicklerstandard)

**Gebäudestatus:** Hervorragender Zustand

**Wandmaterial:** Porenbeton/Blockziegel

**Küchentyp:** Offene Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**

1

**Garage:** Ja

**Garten:** Ja

Entdecken Sie diese moderne Neubauwohnung im begehrten Stadtteil Warszewo! Mit einer großzügigen Wohnfläche von 89,15 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt komfortables Wohnen für die ganze Familie.

Die Wohnung befindet sich in einem neu errichteten Gebäude aus dem Jahr 2024

und präsentiert sich im entwicklerüblichen Standard – perfekt für alle, die ihre eigenen Gestaltungsideen verwirklichen möchten.

Eine offene Küche schafft ein modernes Wohngefühl und verbindet nahtlos den Wohn- und Essbereich. Zwei geräumige Badezimmer sorgen für hohen Komfort im Alltag.

Ein zusätzliches Highlight ist der private Garten – die ideale Oase der Ruhe mitten in der Stadt.

Für Ihre Fahrzeuge steht eine Garage zur Verfügung, die zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet.

Die hochwertige Bauweise mit Blockziegeln garantiert eine solide Struktur und ein angenehmes Wohnklima.

Ob als neues Familienzu Hause oder als wertbeständige Kapitalanlage – hier investieren Sie in Qualität und Lebensqualität!

## Eigenschaften der Immobilie

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.



**Lukasz Szulborski**

**+49 172 971 53 41**

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.