



## **Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgarage in Toplage in Stettin-Warszewo**

**148,000 € (629,900 PLN)**

Baujahr 2009   2 Zimmer   ~44 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Sonnige 2-Zimmer-Wohnung in Warszewo mit Balkon & Tiefgaragenstellplatz**

**Exklusive Wohnanlage SGI Garden Haus – ideal für Singles, Paare oder als Kapitalanlage**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese geschmackvoll eingerichtete 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 43,5 m<sup>2</sup> befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen Apartmenthauses im beliebten Stadtteil Warszewo in Szczecin. Die geschlossene Wohnanlage SGI Garden Haus bietet Ihnen Ruhe, Sicherheit und einen hohen Wohnkomfort in gepflegter Umgebung.

### Highlights der Wohnung:

- Großzügiger und lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Zugang zu einem sonnigen Westbalkon (ca. 5 m<sup>2</sup>)
- Offene, moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten: Geschirrspüler, Backofen, Elektrokochfeld, Dunstabzugshaube, Kühlschrank, Mikrowelle
- Helles Schlafzimmer mit integrierter Ankleide und maßgefertigtem Kleiderschrank
- Badezimmer mit Badewanne, WC, Waschtisch und Handtuchheizkörper – modern und freundlich gestaltet
- Hochwertige Materialien: Natursteinwände, elegante Fliesen in Cremefarbe, Teppichboden im Schlafzimmer
- Neue Holzfenster für ein angenehmes Raumklima

### Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Tiefgaragenstellplatz (€11.710 [PLN 50.000]) mit direktem Zugang zum Haus – barrierefrei erreichbar
- Eigenes Kellerabteil (ca. 2,7 m<sup>2</sup>)
- Aufzug im Gebäude
- Sicherheit: Videoüberwachung, Alarmanlage, bewachter Zugang, Rezeption
- Medienanschlüsse: Internet, Kabelfernsehen
- Heizung und Warmwasser über das städtische Versorgungsnetz
- Energieversorgung mit 400V-Anschluss

### Lage & Umgebung:

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichnetener Lage – Warszewo ist ein gut angebundener Stadtteil mit schneller Verbindung zum Stadtzentrum von Szczecin. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen: Einkaufsmöglichkeiten, Einkaufszentrum, Bushaltestellen, Park, Schulen, Kindergarten und medizinische Versorgung.

### Monatliche Nebenkosten:

Die monatlichen Gesamtkosten für Betriebskosten und Medien belaufen sich auf etwa €152–€164 (PLN 650–700).

Diese charmante Wohnung ist ideal für alle, die Wert auf Stil, Komfort und eine gute Infrastruktur legen.

**Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich zu zeigen!**

## Details

- **Objektart:** Wohnung
- **Stadtteil:** Warszewo
- **Gesamtfläche:** 43,50 m<sup>2</sup>
- **Gebäudetyp:** Apartmenthaus
- **Baujahr:** 2029
- **Standard:** Perfekt
- **Zustand des Gebäudes:** Sehr gut
- **Wandmaterial:** Ziegel
- **Küchentyp:** Offene Küche
- **Anzahl der Badezimmer:** 1
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 2
- **Warmwasser:**  
Fernwärmeversorgung
- **Heizung:** Fernwärme
- **Keller:** Ja
- **Kellerfläche:** 2,7 m<sup>2</sup>
- **Aufzug im Gebäude:** Ja
- **400V Stromanschluss:** Ja
- **Internetanschluss:** Ja
- **Kabelfernsehen:** Ja
- **Kühlschrank:** Ja
- **Waschmaschine:** Ja
- **Backofen:** Ja
- **Geschirrspüler:** Ja
- **Alarmanlage:** Ja
- **Sicherheitsdienst:** Ja
- **Videoüberwachung:** Ja
- **Gegensprechanlage:** Ja
- **Rezeption:** Ja
- **Fensterart:** Neue Holzfenster
- **Fußbodenbelag:** Holzdielen
- **Umzäunung:** Vollständig eingezäunt
- **Garage:** Ja
- **Anzahl der Stellplätze:** 1
- **Barrierefreiheit:** Ja
- **Anzahl der Balkone:** 1
- **Balkonfläche:** 5 m<sup>2</sup>
- **Badezimmerausstattung:**  
Badewanne, WC, Waschbecken,  
Handtuchheizkörper
- **Mikrowelle:** Ja

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Aufzug   Sicherheit   Empfang   Zaun   Garage   Barrierefrei   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.