



## **Stettin: Modernes 3-Zimmer-Gartenapartment in ruhiger Lage nahe dem Wkrzanska-Wald**

**158,000 € (675,000 PLN)**

Baujahr 2010   3 Zimmer   ~67 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Komfortables 3-Zimmer-Erdgeschossapartment mit Garten in Szczecin-Warszewo**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses attraktive Apartment befindet sich im Erdgeschoss eines modernen und gepflegten Mehrfamilienhauses in der ruhigen Wohnanlage **Maciejkowe Wzgórze** – ideal für alle, die Natur, Ruhe und Komfort miteinander verbinden möchten. Nur wenige Schritte von der wunderschönen Landschaft des **Wkrzanska-Waldes** entfernt, bietet dieses Zuhause eine perfekte Balance zwischen Stadtleben und Erholung im Grünen.

## Wohnfläche & Aufteilung

Die Gesamtfläche von **66,52 m<sup>2</sup>** verteilt sich auf:

- ein helles und geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum eigenen Garten
- zwei komfortable Schlafzimmer
- eine offene Küche mit praktischer Durchreiche
- ein modernes Badezimmer mit hochwertigen Armaturen
- ein einladender Eingangsbereich

Besonders hervorzuheben ist der **private Garten**, der direkt vom Wohnzimmer erreichbar ist – ein idealer Ort zum Entspannen, Spielen oder Grillen an warmen Tagen.

## Ausstattung & Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem **sehr guten Zustand** und wurde mit hochwertigen Materialien ausgestattet:

- Bodenbeläge aus modernen **Paneelen**
- große Kunststofffenster für viel Tageslicht
- energieeffiziente **Gas-Zentralheizung** mit Zweikreis-Therme
- integrierte Einbauküche inklusive **Kühlschrank, Backofen** und **Geschirrspüler**
- modernes Sanitär mit großzügiger Dusche
- **Video-Gegensprechanlage** für mehr Sicherheit

Zusätzlich steht Ihnen ein **Garagenstellplatz** zur Verfügung – besonders praktisch in dieser beliebten Gegend.

## Lage & Umgebung

Die Wohnanlage befindet sich im beliebten Stadtteil **Warszewo**, einem der grünsten Stadtviertel Szczecins. Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen:

- Kindergarten, Grundschule und Krippe in unmittelbarer Nähe
- fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke und Gastronomie
- schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- zahlreiche Spazier- und Radwege direkt vor der Haustür

Diese Umgebung bietet sowohl Familien als auch Berufstätigen eine perfekte Kombination aus Natur und Stadtnähe.

## Highlights auf einen Blick

- **66,52 m<sup>2</sup> Wohlfühlfläche** auf einer Ebene
- **3 komfortable Zimmer** mit durchdachtem Grundriss
- **Privatgarten** für Ihre persönliche Auszeit
- **Hochwertige Ausstattung** und gepflegter Zustand
- **Ruhige Lage** direkt am Waldrand mit sehr guter Verkehrsanbindung
- **Baujahr 2010** – modern und zeitgemäß

Ein Zuhause mit viel Charme, das Komfort, Funktionalität und Nähe zur Natur vereint. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der besonderen Atmosphäre überzeugen – wir freuen uns auf Sie.

## Details

### Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Garten in Warszewo

Zum Verkauf steht eine gepflegte, helle Wohnung mit einer Gesamtfläche von 66,52 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2010 im beliebten Stadtteil Warszewo. Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand und bietet komfortables Wohnen in ruhiger, grüner Umgebung.

### Raumaufteilung und Ausstattung:

- **Wohnfläche:** 66,52 m<sup>2</sup>
- **Stockwerk:** Erdgeschoss
- **Etagenanzahl im Gebäude:** 2

- **Raumhöhe:** 2,55 m
- **Anzahl der Badezimmer:** 1
- **Typ der Küche:** offene Küche mit Durchreiche
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Bodenbelag:** Paneele
- **Heizung:** Gaszentralheizung (Zweikreis-Gastherme)
- **Warmwasser:** über Gastherme
- **Gasanschluss:** vorhanden

### Ausstattung inklusive:

- Einbauküche mit:
- Kühlschrank
- Backofen
- Geschirrspüler
- Video-Gegensprechanlage

- Garage: JA

## Bauweise und Eigentum:

- **Gebäudeart:** Mehrfamilienhaus (Blockbauweise)
- **Baujahr:** 2010
- **Baumaterial:** Silikat
- **Grundstück:** im Eigentum

- Apotheke
- Gastronomie
- Spielplatz
- Waldgebiete – ideal für Spaziergänge und Erholung
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

## Lage und Umgebung:

Die Wohnung liegt in Warszewo – einem sehr begehrten, familienfreundlichen Stadtteil im Norden von Stettin mit hervorragender Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Lebensmittelgeschäfte
- Kindergarten und Kita
- Grundschule

Die Kombination aus ruhiger Lage, guter Infrastruktur und moderner Ausstattung macht dieses Angebot besonders attraktiv für Familien, Paare und alle, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

**Nebenkosten:** z.B. monatliche Miete für Stellplatz in der Tiefgarage: €35 (PLN 150)

Die Wohnung ist bezugsbereit und wartet auf neue Eigentümer!

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss Gas Garage Garten

## 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.