



## **Stilvolles Apartment mit Fernblick in Stettin-Warszewo – Sofort bezugsfertig!**

**150,000 € (635,000 PLN)**

Baujahr 2009   2 Zimmer   ~50 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Stilvolles Apartment mit Panoramablick in Warszewo, Szczecin – Einziehen und Wohlfühlen!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses moderne Apartment befindet sich im 6. Obergeschoss eines gepflegten Wohnkomplexes aus dem Jahr 2009 und begeistert durch seine offene Architektur und einen spektakulären Blick über die Stadt Szczecin.

Das Gebäude bietet zahlreiche Annehmlichkeiten, darunter eine elegante Rezeption, professionelle 24-Stunden-Sicherheitsdienste sowie moderne Aufzüge und einen hohen Standard der Gemeinschaftsbereiche. Die Umgebung ist familienfreundlich und sicher – ideal zum Leben und Wohlfühlen. Dank der hervorragenden Infrastruktur gelangen Sie in nur ca. 10 Minuten ins Stadtzentrum von Szczecin.

### Raumaufteilung und Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine Gesamtfläche von 49,86 m<sup>2</sup> und bietet eine durchdachte Raumaufteilung:

- **Helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon** – Genießen Sie die weite Aussicht über die Stadt.
- **Komfortable Schlafzimmer** (ca. 10 m<sup>2</sup>) – mit großem Einbauschrank.
- **Zeitgemäßer Küchenbereich** (ca. 8 m<sup>2</sup>) – als offener Küchenanbau, ausgestattet mit maßgefertigter Einbauküche und hochwertigen Elektrogeräten wie Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler.
- **Modernes Bad** (ca. 4 m<sup>2</sup>) – elegant gefliest, mit Dusche, WC und Waschbecken.
- **Geräumiger Flur** – mit zusätzlichem Stauraum durch zwei große Einbauschränke.

Die Wohnung ist mit pflegeleichten Laminatböden in den Wohnräumen und hochwertigen Materialien im Bad ausgestattet. Die Kunststofffenster sorgen für eine gute Energieeffizienz und angenehme Lichtverhältnisse.

Die Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser) erfolgt zentral über das städtische Netz, was für Komfort und gleichbleibende Kosten sorgt.

### Weitere Highlights

- Zwei moderne Aufzüge und Überwachungssystem im Gebäude
- Rezeption im Eingangsbereich
- Ruhige und grüne Wohngegend
- Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe: Supermärkte, Drogerien, Restaurants, Wochenmarkt, Einkaufszentrum „Stara Cegielnia“, Schulen, Kindergärten, Apotheke, Bank, Spielplatz und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

### Eigentumsverhältnisse & Nebenkosten

- **Volleigentum**
- **Monatliches Hausgeld:** ca. €141 (PLN 600)
- **Jährlicher Rückfluss** (z.B. durch Abrechnungen): ca. €468 (PLN 2.000)

Diese stilvolle Wohnung ist sofort bezugsfertig und erfordert keinerlei Renovierungen – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die eine Top-Lage in Szczecin suchen.

Erleben Sie modernes Wohnen mit Stil und Aussicht!

## Details

### Eigentumswohnung in Warszewo – Modern & Bezugsfertig

Diese gepflegte und sehr gut ausgestattete Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Warszewo, in einem modernen Apartmenthaus aus dem Jahr 2009. Die Gesamtfläche beträgt 49,86 m<sup>2</sup>, was ideal für Singles, Paare oder als Kapitalanlage geeignet ist.

#### Eigenschaften der Immobilie:

- **Wohnfläche:** 49,86 m<sup>2</sup>
- **Gebäudetyp:** Apartmenthaus
- **Baujahr:** 2009
- **Etagenzahl im Gebäude:** 18
- **Stockwerkhöhe:** 270 cm
- **Lift:** Ja
- **Zustand:** Sehr gut

#### Ausstattung:

- **Küche:** Offene Küchenzeile mit modernen Geräten
- Kühlschrank
- Backofen
- Geschirrspüler
- **Bodenbelag:** Paneele

- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Badezimmer:** 1
- **Heizung & Warmwasser:** Fernwärme aus städtischem Netz

#### Sicherheit & Komfort:

- Rezeption
- Gegensprechanlage
- Videoüberwachung
- Sicherheitsdienst

#### Lage:

Die Immobilie liegt in ruhiger Lage mit hervorragender Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich: - Kindergarten  
- Grundschule  
- Spielplatz  
- Apotheke  
- Restaurant  
- Bank  
- Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Ein modernes Zuhause mit Komfort und durchdachter Raumaufteilung – ideal für ein bequemes Leben in Warszewo.

**Nebenkosten (monatlich):**

ca. €187 (PLN 800)

Kontaktieren Sie uns für weitere  
Informationen oder zur Vereinbarung  
eines Besichtigungstermins.

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   Sicherheit   Empfang   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.