



## Elegantes 3-Zimmer-Apartment in Stettin-Warszewo mit Tiefgarage und Südausrichtung

**194,000 € (820,000 PLN)**

Baujahr 2008   3 Zimmer   ~78 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Stilvolles 3-Zimmer-Apartment im begehrten Stadtteil Warszewo – exklusives Wohnen in der Residentialanlage Garden House**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses großzügige, ca. 77,7 m<sup>2</sup> große Apartment liegt in einer renommierten, geschlossenen Wohnanlage im beliebten Stadtteil Warszewo in Stettin. Ideal für Familien sowie alle, die ein komfortables und stilvolles Wohnumfeld schätzen.

**Highlights der Wohnung**

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen. Der Eingangsbereich befindet sich im unteren Bereich, von dem ein hochwertiges Echtholz-Treppenhaus in den lichtdurchfluteten Wohnbereich führt. Die stilvollen Holzböden und Türen verleihen jedem Raum ein behagliches und elegantes Ambiente.

Die moderne Küche ist mit einem Fenster ausgestattet und verfügt über alle notwendigen Geräte wie Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler – perfekt für kulinarische Kreativität. Die helle, geschmackvoll gestaltete Badezimmer verfügt über eine ebenerdige Dusche und eine Fußbodenheizung – für behaglichen Komfort zu jeder Jahreszeit.

Die Wohnung ist nach Süden und Westen ausgerichtet und überzeugt durch ihre hervorragende Tageslichtversorgung bis in die Abendstunden.

**Wohnkomfort & Ausstattung**

- Baujahr: 2008
- Gebäude: moderner Apartmentkomplex aus Ziegelbau
- Aufzug: leiser Personenaufzug vorhanden
- Videoüberwachung & Gegensprechanlage für zusätzliche Sicherheit
- Fußboden: hochwertige Dielenböden aus Holz
- Fenster: große Fensterfronten mit Südausrichtung
- Heizung & Warmwasser: aus dem städtischen Versorgungsnetz

Zur Wohnung gehört ein privater Stellplatz in der Tiefgarage. Darüber hinaus stehen zusätzliche Parkmöglichkeiten auf dem eingezäunten Gelände des Wohnkomplexes zur Verfügung.

**Wohlfühl-Anlage mit exklusiven Extras**

Die Garden House Anlage ist vollständig umzäunt und bietet ihren Bewohner:innen ein hohes Maß an Privatsphäre und Sicherheit. Familien mit Kindern profitieren vom gepflegten Spielplatz direkt vor dem Gebäude. Für aktive Bewohner:innen steht zudem ein kostenfreier Fitnessraum zur Verfügung – direkt vor der Haustür.

### Top Lage in Warszewo

Die Lage ist ideal für alle, die Wert auf eine gute Infrastruktur legen – in unmittelbarer Nähe finden Sie:

- Grundschule & Kindergarten
- Schwimmbad
- Busverbindungen des öffentlichen Nahverkehrs
- Restaurants, Cafés und ein Fitnessstudio
- Banken und weitere Einkaufsmöglichkeiten

### Nebenkosten

Die monatlichen Nebenkosten betragen €293 (PLN 1.250) bei einer Belegung mit 4 Personen und beinhalten nahezu alle Ausgaben: Heizung, Warm- und Kaltwasser, Verwaltungsgebühr, Instandhaltungsfonds, Fitnessraum-Nutzung sowie die Reinigung der Gemeinschaftsbereiche.

---

Dieses stilvoll ausgestattete Apartment im beliebten Stadtteil Warszewo bietet die perfekte Mischung aus Komfort, Ruhe und guter Anbindung. Eine echte Gelegenheit für alle, die das Besondere suchen!

## Details

### Moderne 3-Zimmer-Wohnung in Warszewo – 77,70 m<sup>2</sup> mit Tiefgarage

#### Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten und ruhigen Stadtteil Warszewo in Stettin. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das tägliche Leben erleichtert: Kindergärten, Grundschule, Fitnessstudio, Restaurants, Bank sowie gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch ein Schwimmbad ist nicht weit entfernt.

#### Objektdetails

- **Objektart:** Wohnung
- **Wohnfläche:** 77,70 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2008
- **Gebäudetyp:** Apartmenthaus (nur 2 Etagen)
- **Eigentumsform des Grundstücks:** Eigentum
- **Etagenanzahl im Gebäude:** 2
- **Bodenbelag:** Dielen

- **Konstruktion:** Ziegelbau
- **Zustand:** Guter Standard

### Ausstattung

Die Wohnung bietet eine komfortable Raumaufteilung mit Fensterküche, einem Badezimmer und drei Zimmern. Modern ausgestattet mit:

- Küche mit Fenster
- Kühlschrank
- Backofen
- Geschirrspüler
- Fernwärme für Heizung und Warmwasser
- Aufzug vorhanden

- Gegensprechanlage
- Videoüberwachung
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Vollständig umzäuntes Grundstück

### Lagevorteile

Die Umgebung ist familienfreundlich und gepflegt. Fußläufig erreichen Sie:

- Kindergärten und Grundschule
- ÖPNV-Haltestellen
- Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie
- Fitnessstudio und Freizeiteinrichtungen

### Zusätzliche Kosten

- Tiefgaragenstellplatz: €14.100 (PLN 60.200)

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug    Zaun    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.



**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.