



## Stilvolle 4-Zimmer-Maisonette mit Balkon und Stadtblick in Stettin-Warszewo

**226,000 € (956,600 PLN)**

Baujahr 2014   4 Zimmer   ~96 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Stilvolles Maisonette mit 4 Zimmern und herrlichem Ausblick – Warszewo, Stettin**

Erleben Sie großzügigen Wohnkomfort in ruhiger Umgebung! Dieses charmante 4-Zimmer-Maisonette-Apartment mit ca. 95,66 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt im beliebten Stadtteil Warszewo in Stettin. Das stilvoll ausgestattete, vollständig möblierte Zuhause befindet sich in einem modernen, gepflegten Gebäude aus dem Jahr 2014 – in einer ruhigen Seitenstraße mit angenehmem Wohnumfeld.

### Highlights der Immobilie:

- **Fläche:** ca. 95,66 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4

- **Baujahr:** 2014
- **Etagen des Gebäudes (inkl. EG):** 3
- **Stockwerk des Apartments:** 2. und 3. Etage (Maisonette)
- **Bezugsfrei ab:** 03.10.2025
- **Zustand:** Sehr guter Zustand
- **Wandmaterial:** Ziegelbauweise
- **Deckenhöhe:** 2,60 m

### Aufteilung:

#### 1. Ebene:

- **Wohnzimmer mit offener Küche:** ca. 25 m<sup>2</sup> – Der stilvolle Wohnraum ist mit poliertem Feinsteinzeug ausgelegt, die Wände sind glatt verputzt. Von hier aus gelangen Sie auf einen großzügigen, sonnigen Eckbalkon mit einmaligem Blick über die Skyline von Stettin.
- **Küche:** Geschmackvoll integriert (ca. 12 m<sup>2</sup>), komplett mit hochwertigen Einbaumöbeln und modernen Geräten ausgestattet: Siemens-Geschirrspüler, Samsung-Backofen, Kühlschrank und Mikrowelle, sowie Dunstabzugshaube von Arset.
- **Schlafzimmer:** ca. 20 m<sup>2</sup> – mit großer, maßgefertigter Einbaukleiderschrankwand.
- **Badezimmer:** ca. 5 m<sup>2</sup> – mit Dusche, wandhängendem WC, modernem Waschtisch und Handtuchheizkörper.
- **Eingangsbereich/Flur:** mit Einbauschränk für zusätzlichen Stauraum.

#### 2. Ebene:

- **Zwei unabhängige Schlafzimmer:** ca. 20 m<sup>2</sup> und 18 m<sup>2</sup> – mit hochwertigen Laminatböden in hellen Farben.
- **Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und begehbarem Kleiderschrank.**
- **Zweites Badezimmer:** ca. 4 m<sup>2</sup> – modern gefliest, mit Badewanne, WC, Waschtisch und Handtuchheizkörper.

### Ausstattung:

- Hochwertige Holzböden und -fenster
- Einbruchhemmende Eingangstür

- Kabel-TV und Internetanschluss
- Waschmaschine, Geschirrspüler, Backofen, Mikrowelle und Kühlschrank inklusive
- Sonniger Balkon mit Stadtblick
- Optional verfügbar:
- **Kellerraum/Lagerraum:** €1.880 (PLN 8.000)
- **Tiefgaragenstellplatz:** €11.745 (PLN 50.000)

Dieses elegante Zuhause verbindet modernes Design mit Funktionalität – ideal für Familien oder als stilvolles Zuhause für anspruchsvolle Stadtbewohner. Profitieren Sie von einer erstklassigen Lage in Warszewo, mit guter Anbindung an das Stadtzentrum, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsgebiete in der Nähe.

Kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns auf Sie!

## Details

### Wohnung zum Verkauf in Warszewo

**Verfügbar ab:** 03.10.2025

**Lage:** Warszewo, Szczecin

**Wohnfläche:** 95,66 m<sup>2</sup>

**Gebäudeart:** Mehrfamilienhaus (Block)

**Baujahr:** 2014

**Standard:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Baumaterial:** Ziegel

**Stockwerke (inkl. EG):** 3

**Raumhöhe:** 2,60 m

### Raumaufteilung

- **Küche:** 12 m<sup>2</sup>, offene Küche (Durchreiche)
- **Zimmergröße:** 25 + 20 + 20 + 20 + 18 m<sup>2</sup>

- **Badezimmer:** 2 (5 m<sup>2</sup> und 4 m<sup>2</sup>)

- **Balkon:** 1

### Ausstattung

- **Internet:** Ja
- **Kabel-TV:** Ja
- **Küche ausgestattet mit:**  
Kühlschrank, Mikrowelle, Backofen, Geschirrspüler
- **Waschmaschine:** Ja
- **Badezimmerausstattung:**  
Handtuchheizkörper, Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC, Waschmaschine
- **Garage:** Ja

### Monatliche Kosten:

- **Hausgeld:** €211 (PLN 900)

## **Eigenschaften der Immobilie**

Garage   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.