



## **Stilvolle Maisonette mit 5 m Deckenhöhe und Weitblick über Stettin-Warszewo**

**224,000 € (949,000 PLN)**

Baujahr 2014   3 Zimmer   ~81 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Stilvolle Maisonette-Wohnung mit weitem Ausblick über Szczecin – Warszewo**

Willkommen in dieser einzigartigen, zweistöckigen Wohnung mit offenem Raumkonzept, tollen Ausblicken und hoher Deckenhöhe – ein echtes Juwel in Warszewo! Gelegen im dritten Stock eines modernen Gebäudes (Baujahr 2014) in einem ruhigen, gepflegten Wohnviertel mit zahlreichen Parkmöglichkeiten.

#### **Highlights der Wohnung:**

- **Wohnfläche: 80,99 m<sup>2</sup>**
- **Deckenhöhe im Wohnzimmer und unterliegendem Schlafzimmer: ca. 5 Meter**
- **Baujahr: 2014**

- **Gebäudezustand:** Sehr gut
- **Ziegelbauweise**

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet und hochwertig ausgestattet. Die Küche stammt von einem renommierten deutschen Hersteller und wurde maßgefertigt – allein der Möbelwert beträgt ca. €11.800 (PLN 50.000).

Die Galerie-Ebene und die durchdachte Beleuchtung sorgen für Weite, Helligkeit und eine besondere Wohnatmosphäre.

## Raumaufteilung:

### Ebene I:

- Großzügiger, offener Wohnbereich mit integrierter Küche und Essplatz
- Zugang zum Balkon mit einem herrlichen Panoramablick über ganz Szczecin bis hin zum Dąbie-See
- Stromanschluss auf dem Balkon – perfekt, um z. B. draußen mit dem Laptop zu arbeiten
- Schlafzimmer/Gästezimmer mit Einbauschrank
- Badezimmer mit moderner Regendusche
- Eingangsbereich mit Einbauschrank

### Ebene II:

- Offener Raum, ideal als Schlafzimmer oder Arbeitsbereich
- Große begehbarer Garderobe mit praktischen Einbauten und zusätzlichem Stauraum
- Separate Toilette

## Zusätzliche Informationen:

- **Monatlicher Hausgeldbeitrag:** ca. €199 (PLN 845), inkl. Verwaltungskosten, Heiz-, Wasser- und Müllvorauszahlungen sowie Instandhaltungsrücklage
- **Optionaler Tiefgaragenstellplatz:** ca. €18.900 (PLN 80.000), 21,70 m<sup>2</sup> groß
- Zusätzliche monatliche Kosten für den Stellplatz: ca. €14 (PLN 58)

## Lage:

Die Wohnung befindet sich in Warszewo – einem ruhigen und familienfreundlichen Stadtteil mit sehr guter Infrastruktur:

- Nur 15 m zur nächsten Bushaltestelle
- 20 m zum öffentlichen Kindergarten und Spielplatz
- 100 m zu einem Supermarkt (Żabka)
- 200 m zu Bäckerei, Paketstation, Physiotherapie, Arztpraxis und weiteren Dienstleistungen
- 300 m zum nächsten Waldgebiet – ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten

Ein virtueller Rundgang steht zur Verfügung – unbedingt ansehen!

Diese Wohnung eignet sich perfekt für alle, die modernes Wohnen mit Weitblick und außergewöhnlicher Architektur schätzen. Einziehen und wohlfühlen!

## Details

### Moderne 3-Zimmer-Wohnung in Warszewo – ausgezeichnete Lage und Zustand

Diese geräumige und helle Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2014 im beliebten Stadtteil Warszewo.

### Merkmale der Immobilie:

- **Wohnfläche:** 80,99 m<sup>2</sup>
- **Lage:** Warszewo – ruhige, grüne Umgebung mit guter Infrastruktur
- **Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus aus Ziegelstein

- **Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 3
- **Etage:** 2. Obergeschoss
- **Zimmeranzahl:** 3
- **Küche:** Offene Einbauküche (Küchenzeile)
- **Badezimmer:** 1 modernes Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung
- **Garage:** Ja (im Preis enthalten)

Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet und wurde sehr gepflegt. Die offene Küche ist funktional gestaltet und geht nahtlos in den Wohnbereich über, was ein angenehmes Raumgefühl vermittelt. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht im gesamten Wohnbereich.

Zur Wohnung gehört ein Garagenstellplatz, der im Preis enthalten ist – ideal für alle, die Wert auf einen sicheren und wettergeschützten Parkplatz legen.

## Weitere Informationen:

- **Gesamtpreis Garage:** €7.320 (PLN 31.000)

Die Immobilie bietet eine perfekte Kombination aus Komfort, moderner Ausstattung und ruhiger Lage und eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare, die viel Platz suchen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot!

## 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.



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.