



## **Stettin-Warszewo: Moderne 3-Zimmer-Gartenwohnung in ruhiger, grüner Lage**

**201,000 € (849,000 PLN)**

Baujahr 2014   3 Zimmer   ~72 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Familienfreundliche 3-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Garten in Warszewo**

Entdecken Sie diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Garten in einem gepflegten, modernen Gebäude aus dem Jahr 2014. Das Apartment befindet sich im Erdgeschoss eines dreistöckigen Wohnhauses in der begehrten, grünen Wohngegend Warszewo.

Die Wohnfläche von ca. 72 m<sup>2</sup> verteilt sich auf:

- ein gemütliches Wohnzimmer (22,69 m<sup>2</sup>)
- eine offene, helle Küche (8,49 m<sup>2</sup>)
- zwei gleich große Schlafzimmer (je 12,44 m<sup>2</sup>)
- ein Badezimmer mit WC (4,99 m<sup>2</sup>)

- einen geräumigen Flur (10,51 m<sup>2</sup>)

Ein Highlight dieser Immobilie ist der großzügige Garten mit ca. 120 m<sup>2</sup> Fläche, ausgestattet mit einer 10 m<sup>2</sup> großen Terrasse – ein perfekter Ort zum Entspannen und für gesellige Stunden im Freien.

Die Wohnung besticht durch eine sehr funktionale Raumaufteilung und viel Tageslicht. Sie ist besonders gut geeignet für Familien mit Kindern. Der Zustand der Immobilie ist äußerst gepflegt: Glatte Wände, moderne Bodenbeläge und hochwertige Materialien sorgen für ein angenehmes Wohnambiente.

Ausstattung:

- Isolierverglaste Fenster mit elektrisch steuerbaren, einbruchhemmenden Rollläden
- Beheizung und Warmwasser über eine moderne, zweikreisige Gastherme
- Sehr gepflegtes Treppenhaus und Gebäude in ausgezeichnetem Zustand

Ein zusätzlicher Abstellraum im Untergeschoss (2,61 m<sup>2</sup>) kann für €4.700 (PLN 20.000) erworben werden.

Die monatlichen Nebenkosten betragen ca. €99 (PLN 420) und beinhalten unter anderem Wasserverbrauch, Müllabfuhr, Hausverwaltung und Rücklagen für Instandhaltungen.

Lage:

Das Apartment liegt in einer ruhigen und naturnahen Wohngegend direkt am Waldrand. Ideale Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten wie Biedronka und Żabka, Apotheke, Grundschule, Kindergarten, Parkanlagen und zahlreichen Spielplätzen direkt in der Nähe.

Ein ideales Zuhause für alle, die die Kombination aus Natur, guter Anbindung und urbanem Komfort schätzen.

Bezugsfrei ab dem 31. Oktober 2025.

## Details

### Wohnung zum Verkauf – Warszewo

**Verfügbar ab:** 31.10.2025

**Gesamtfläche:** 71,56 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform des Grundstücks:**

Eigentum

**Stadtteil:** Warszewo

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2014

**Bauweise / Wandmaterial:** Silikat

**Gebäudestandard:** Sehr gut

**Anzahl der Stockwerke (inkl.**

**Erdgeschoss):** 3

**Erdgeschosswohnung:** Ja

**Raumhöhe:** 2,75 m

**Küche:** Offene Küche

**Anzahl Badezimmer:** 1

**Balkon:** 1

**Terrasse:** Ja (1 Terrasse)

**Garten:** Ja

**Keller:** Ja

**Garage:** Ja

**Beheizung:** Gas-Zentralheizung

**Warmwasserbereitung:** Zweikreis-Gastherme

**Gasanschluss:** Ja

**Türsprechanlage:** Ja

Diese komfortable Erdgeschosswohnung in Warszewo bietet mit einer Wohnfläche von 71,56 m<sup>2</sup> genügend Platz für Paare oder Familien. Der sehr gute Standard und die Ausstattung wie Balkon, Terrasse, Garten sowie eine eigene Garage garantieren hohen Wohnkomfort in einer ruhigen und gut angebundenen Lage. Das Gebäude wurde 2014 in solider Silikatbauweise errichtet und verfügt über ein gepflegtes Erscheinungsbild. Ein großer Vorteil ist auch der eigene Kellerraum.

Ein ideales Zuhause für alle, die die Nähe zur Natur und eine ruhige Umgebung schätzen, ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu müssen.

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss   Keller   Gas   Garage   Garten   Terrasse

## 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.