



## Stettin: Modernes 3-Zimmer-Apartment mit Terrasse und Garten in Warszewo

**151,000 € (639,000 PLN)**

Baujahr 2013   3 Zimmer   ~51 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Komfortables 3-Zimmer-Apartment mit Terrasse und Garten – Warszewo/Mała Błonia, Szczecin**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gleichzeitig sehr dynamisch wachsenden Gegend von Szczecin – Warszewo, Mała Błonia. Die optimale Anbindung an das Stadtzentrum – sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto – macht diese Lage besonders attraktiv.

### Das Apartment

Die Wohnung mit einer Gesamtfläche von **51,27 m<sup>2</sup>** befindet sich im **Erdgeschoss** eines modernen, zweigeschossigen Gebäudes aus dem Jahr **2013**, das **barrierefrei**

und mit einem **Aufzug** ausgestattet ist – ideal für Senioren oder Familien mit Kindern. Das Gebäude ist in einem **hervorragenden Zustand**, gebaut aus **Silikatziegeln**, mit modernen Kunststofffenstern, Videogegensprechanlage und Alarmanlage ausgestattet.

Die Aufteilung:

- Lichtdurchfluteter **Wohnbereich mit offener Küche**
- **Schlafzimmer**
- **Kinderzimmer oder Arbeitszimmer** (ursprünglich war hier die Küche vorgesehen – ein separater Küchenraum ist also bei Bedarf möglich)
- **Modernes Bad**
- **Großzügiger Flur**

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur **Terrasse und dem privaten Garten**, die zum Entspannen und Verweilen einladen.

Weitere Ausstattungen:

- **Kellerabteil**
- Die auf den Fotos sichtbare Ausstattung kann auf Wunsch übernommen werden
- **Sofort bezugsfertig**
- Keine bestehenden Belastungen – schnelle Kaufabwicklung möglich

Lage

Warszewo/Małe Błonia gehört zu den gefragten, grünen Stadtteilen von Szczecin mit hervorragender Infrastruktur:

- In direkter Nähe befinden sich mehrere **Bushaltestellen** (Linien 68, 89, 99)
- Kurze Wege zu Supermärkten wie **Żabka, Asprod**
- Auf dem Weg ins Zentrum weitere Einkaufsmöglichkeiten: **Lidl, Netto, Biedronka**
- **Naherholungsgebiete**, Schrebergärten (ROD) und die nahe **Wkrzańska-Waldlandschaft** laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein

Monatliche Nebenkosten

- **Hausgeld: €94 (PLN 400)**
- **Heizung und Warmwasser** (über Fernwärme) – individuell nach Verbrauch

- **Strom** – nach Verbrauch

Diese Wohnung bietet eine perfekte Kombination aus Komfort, moderner Ausstattung und naturnaher Lage – ein Ort zum Wohlfühlen für Singles, Paare oder kleine Familien.

## Details

### **Wohnung in Warszewo – modern, komfortabel, mit Garten**

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Warszewo in einem modernen, sehr gepflegten Wohnblock aus dem Jahr 2013. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines zweistöckigen Gebäudes mit Aufzug.

Die Wohnfläche beträgt insgesamt 51,27 m² und bietet einen durchdachten Grundriss. Der offene Wohnbereich ist mit einem **Küchen-Anschluss** ausgestattet - ideal für alle, die einen modernen Wohnstil bevorzugen. Die Wohnung umfasst **ein Badezimmer** mit moderner Ausstattung.

**Highlights der Immobilie:** - Sehr guter Standard – einzugsbereit

- Gebäude aus Silikatmauerwerk – hohe Energieeffizienz

- Kunststofffenster – gute

Wärmedämmung

- Eigener Garten – perfekte Ergänzung zur

Wohnung

- Kellerraum **inklusive**

- Aufzug vorhanden – bequemer Zugang zu allen Ebenen

- Alarmanlage und Gegensprechanlage – mehr Sicherheit

### **Monatlicher Beitrag für die Eigentümergeinschaft & Nebenkosten:**

ca. €140 (PLN 600)

Die Wohnung bietet eine hervorragende Kombination aus Stadtleben und Nähe zur Natur. Die ruhige und grüne Lage in Warszewo sorgt für eine hohe Lebensqualität, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar sind.

Ideal für Singles, Paare oder Anleger, die eine hochwertige Wohnung in einer begehrten Lage suchen.

Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung!

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss   Keller   Aufzug   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.