



## Moderne 3-Zimmer-Gartenwohnung in ruhiger Lage von Stettin-Warszewo

**175,000 € (739,000 PLN)**

Baujahr 2021    3 Zimmer    ~59 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Stilvoll eingerichtete 3-Zimmer-Wohnung mit Garten in Warszewo

Entdecken Sie dieses charmante, moderne Apartment im beliebten Stadtteil Warszewo in Stettin. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten, dreistöckigen Gebäudes aus dem Jahr 2021 und bietet eine attraktive Wohnfläche von 58,60 m<sup>2</sup> – ideal für Paare oder kleine Familien.

#### Raumaufteilung:

- Heller Wohnbereich mit offenem Küchenkonzept und direktem Zugang zum privaten Garten – perfekt zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien
- Zwei gemütliche Schlafzimmer

- Großzügiger Flur mit viel Platz für Stauraum
- Moderne, geschmackvoll gestaltete Badezimmer mit Badewanne und WC

### Ausstattung & Komfort:

- Niedrige monatliche Nebenkosten: ca. €106 (PLN 450)
- Zentralheizung und Warmwasser aus dem städtischen Netz – zuverlässig und effizient
- Hochwertige Bauweise (Ytong-Massivbau) mit hervorragender Dämmung
- Personenaufzug im Gebäude für barrierearmen Zugang
- Videoüberwachung und Gegensprechanlage für zusätzliche Sicherheit
- Zugehöriger Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum
- Voll umzäuntes, gepflegtes Wohnareal mit viel Privatsphäre

### Lage:

Die Immobilie liegt inmitten einer ruhigen und dennoch sehr gut angebundenen Umgebung. In unmittelbarer Nähe befinden sich: - Eine Bushaltestelle mit direkter Verbindung ins Stadtzentrum

- Eine beliebte, traditionsreiche Bäckerei
- Lebensmittelgeschäft für den täglichen Bedarf
- Eine medizinische Praxis – alles fußläufig erreichbar

Dieses stilvolle Zuhause verbindet moderne Ausstattung mit ausgezeichneter Lage und Wohlfühlatmosphäre. Ideal für alle, die naturnahe Ruhe und städtische Infrastruktur gleichermaßen schätzen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von diesem einzigartigen Angebot begeistern!

## Details

**Wohnung mit Garten in Warszewo –  
Baujahr 2021**

Zum Verkauf steht eine sehr gepflegte Wohnung im beliebten Stadtteil Warszewo. Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines modernen

Wohngebäudes aus dem Jahr 2021 mit insgesamt 3 Etagen.

### **Eckdaten zur Wohnung: - Wohnfläche:**

58,60 m<sup>2</sup>

- **Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus (Blockbauweise)
- **Bauweise:** YTONG
- **Zustand:** Sehr gut (zum Einzug bereit)
- **Etage:** Erdgeschoss
- **Küche:** Offene Küche (Küchenzeile)
- **Heizung & Warmwasser:** Fernwärme (städtisches Netzwerk)

**Ausstattung & Vorteile:** - Aufzug im Gebäude

- Videoüberwachung (Monitoring)
- Gegensprechanlage

- Komplett umzäuntes Grundstück
- Eigener Garten zur privaten Nutzung
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Diese moderne Wohnung bietet durch ihre Erdgeschosslage mit Garten einen hohen Wohnkomfort in einer ruhigen und dennoch gut verbundenen Lage. Ideal für Paare, kleine Familien oder auch als Kapitalanlage.

### **Zusätzliche Kosten:**

Ein Kauf eines Stellplatzes ist möglich –  
Preis: **€7.393 (PLN 31.500)**

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss   Aufzug   Zaun   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.