



Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in familienfreundlicher Lage in Stettin

170,000 € (719,900 PLN)

Rok budowy 2016 4 Pokoje ~68 m²

Opis

Attraktive 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in moderner Wohnanlage – ideal für Familien

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer hellen und komfortablen Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Apartmentgebäudes aus dem Jahr 2016. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung sowie eine familienfreundliche, grüne Umgebung.

Wohnfläche: ca. 68 m²

Stockwerk: 1. OG

Zimmer: 4

Baujahr: 2016

Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer mit offener Küche:** ca. 20 m² mit Zugang zum sonnigen Balkon
- **Drei Schlafzimmer:** ca. 11 m², 11 m² und 9 m² – eines davon ebenfalls mit direktem Balkonzugang
- **Badezimmer:** ca. 5 m² mit Badewanne inkl. Duschfunktion, mit Fußbodenheizung für extra Komfort
- **Ankleide/Abstellraum:** ca. 3 m²
- **Flur:** ca. 10 m²

Große Fenster mit südwestlicher Ausrichtung sorgen für hervorragende Lichtverhältnisse und eine angenehme Wohnatmosphäre den ganzen Tag über.

Ausstattung & Extras:

- Die Immobilie wird inklusive fester Einbauten und voll ausgestatteter Küche mit modernen Elektrogeräten übergeben
 - Die meisten auf den Fotos sichtbaren Möbelstücke bleiben ebenfalls in der Wohnung
 - Warmwasser- und Heizversorgung über moderne Gastherme
 - Fußbodenheizung im Badezimmer
 - Kinderspielplatz direkt neben dem Gebäude
 - Privatparkplatz für Bewohner hinter einer Schrankenanlage
-

Garage (optional erhältlich):

In der Tiefgarage des Gebäudes besteht die Möglichkeit, eine großzügige Einzelgarage mit ca. 22 m² separat zu erwerben – zum Preis von ca. €21.070 (PLN 90.000). Der Kauf ist optional, das Objekt verfügt über ein eigenes Grundbuch.

Lage und Umgebung:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend. In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- Den Park *Warszewo-Podbórz* mit Sportanlagen und Spielplätzen
- Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxis und Bushaltestelle (Linie 87)
- Die Fahrt mit dem Auto ins Stadtzentrum dauert nur ca. 10 Minuten

Verfügbarkeit:

Einzug möglich ab Juli 2025

Diese Immobilie ist optimal geeignet für Familien, die Wert auf modernen Wohnkomfort, naturnahe Umgebung und eine gute Verkehrsanbindung legen.

Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein – überzeugen Sie sich selbst!

Szczegóły

Immobilienart: Wohnung

Verfügbar ab: 01.07.2025

Stadtteil/Siedlung: Warszewo

Gesamtfläche: 68,32 m²

Grundstückseigentum: Eigentum

Miteigentumsanteil am Grundstück: 1

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus (Block)

Baujahr: 2016

Gebäudezustand: Sehr gut

Standard der Wohnung:

Renovierungsbedürftig (kleine Arbeiten)

Wandmaterial: Ytong

Zimmeraufteilung:

- Wohnzimmer: 16 m²

- Zimmer 1: 11 m²

- Zimmer 2: 11 m²

- Zimmer 3: 9 m²

Küche: Offene Küche (Küchenzeile)

Küchenfläche: 4 m²

Badezimmeranzahl: 1

Badezimmerfläche: 5 m²

Anzahl der Etagen (inkl. EG): 2

Heizung: Gaszentralheizung

Warmwasser: Gas-Kombitherme

Starkstrom (400V): Ja

Gasanschluss: Ja

Internetanschluss: Ja

Kabel-TV: Ja

Gegensprechanlage: Ja

Fenster: Neue Holzfenster

Garage: Ja

Begehrter Kleiderschrank /

Garderobe: Ja

Balkone: 2

Balkonflächen: je 3 m²

Ausrichtung: Süd- und Westseite

Diese helle und vielseitige Wohnung befindet sich in Warszewo – einer ruhigen und beliebten Wohngegend. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit einem großen Wohnzimmer sowie drei zusätzlichen Zimmern, die sich ideal als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer eignen.

Die offene Küche ist funktional und bietet direkten Zugang zum Wohnbereich. Das

Badezimmer verfügt über ausreichend Platz und ist modern ausgestattet. Zwei sonnige Balkone laden zum Entspannen ein – einer mit Südausrichtung und der andere nach Westen mit schönem Ausblick.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand, das Gebäude wurde im Jahr 2016 errichtet. Lediglich kleinere Renovierungsarbeiten in der Wohnung könnten vorgenommen werden, um sie individuell zu gestalten.

Zur Ausstattung gehören eine eigene Garage, eine praktische Garderobe/ Ankleide sowie moderne Anschlüsse wie Internet und Kabel-TV. Gasheizung sowie ein Starkstromanschluss (400V) sind ebenfalls vorhanden.

Eine ideale Wohnlösung für Familien oder Paare, die eine gut gelegene Immobilie mit viel Licht und Funktionalität in Warszewo suchen.

Cechy nieruchomości

Gas Garage Garderobe 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.

Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41