



## Stettin: Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Garden House in Warszewo

**217,000 € (919,000 PLN)**

Rok budowy 2012   3 Pokoje   ~77 m<sup>2</sup>

### Opis

**Modernes 3-Zimmer-Apartment im exklusiven Wohnkomplex Garden House in Warszewo**

Zum Verkauf steht eine sehr gepflegte und geräumige 3-Zimmer-Wohnung im beliebten Stadtteil Warszewo, im ruhigen und grünen Wohngebiet *Garden House*. Diese besonders stilvolle Wohnung mit einer Gesamtfläche von 77,24 m<sup>2</sup> überzeugt durch hochwertige Ausstattungsdetails und eine durchdachte Raumaufteilung.

### Raumaufteilung:

- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offener Küche
- Großzügiges Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon

- Weiteres, gut geschnittenes Zimmer – ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
- Badezimmer mit Badewanne und WC, hochwertig gefliest
- Zweites Badezimmer mit Dusche (inkl. Sitzbank), ebenfalls modern gefliest
- Flur mit großen, maßgefertigten Einbauschränken

### Ausstattung:

- Bodenbeläge aus großformatigem Feinsteinzeug sowie edlem Tropenholzparkett
- Glatte, frisch gestrichene Wände in neutralen Farben
- Moderne Küche mit offenem Wohnkonzept
- Zwei vollständig ausgestattete Bäder – ideal für Familien oder Gäste
- Video-Gegensprechanlage und Alarmsystem für zusätzliche Sicherheit
- Fernwärme für Heizung und Warmwasserversorgung
- Monatliches Hausgeld: ca. €146 (PLN 621)

Die Wohnung wurde mit hochwertigen Materialien und großer Liebe zum Detail gestaltet – ideal für Käufer, die Wert auf Qualität und Wohnkomfort legen.

### Weitere Merkmale:

- Vollständiges Eigentum mit Eintrag im Grundbuch
- Zwangsläufiger Erwerb eines Tiefgaragenstellplatzes unter dem Gebäude für €18.800 (PLN 80.000)
- Elektrisch gesteuertes Einfahrtstor zur Tiefgarage (mit Fernbedienung)
- Zusätzliche Besucherparkplätze direkt am Haus
- Gepflegte Außenanlagen – professionell verwaltet mit regelmäßigem Service

### Lage:

Die Wohnanlage *Garden House* liegt in einer sehr ruhigen Lage und bietet dennoch eine gute Anbindung an das Stadtzentrum von Stettin. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Umfeld bietet ein hohes Maß an Lebensqualität – ideal für Familien, Paare oder Berufstätige auf der Suche nach einem ruhigen Zuhause mit Komfort.

## Fazit:

Diese schöne Wohnung besticht durch eine durchdachte Aufteilung, moderne Ausstattung und eine begehrte Lage in Warszewo. Sie eignet sich perfekt sowohl zur Eigennutzung als auch als hochwertige Kapitalanlage.

Wir empfehlen eine persönliche Besichtigung – überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

## Szczegóły

**Immobilienart:** Wohnung

**Stadtteil – Wohngebiet:** Warszewo

**Gesamtfläche:** 77,24 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus  
(Blockbebauung)

**Baujahr:** 2012

**Zustand der Wohnung:** Perfekt –  
bezugsfertig

**Zustand des Gebäudes:** Perfekt

**Bauweise:** Ziegelbau

**Küchentyp:** Offene Küche (Einbauküche)

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl der separaten WCs:** 1

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**  
2

**Gasanschluss:** Ja

**Ausstattung:**

- Kühlschrank: Ja

- Waschmaschine: Ja

- Backofen: Ja

- Geschirrspüler: Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Garage:** Ja

**Anzahl der Balkone:** 1

## Cechy nieruchomości

Gas   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.

## 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