



## Bezugsfertige 3-Zimmer-Wohnung in Top-Lage von Stettin-Warszewo mit Balkon

**170,000 € (720,000 PLN)**

Rok budowy 2020   3 Pokoje   ~55 m<sup>2</sup>

### Opis

**Modernes 3-Zimmer-Apartment in Szczecin-Warszewo – Einzugsbereit und Top-Lage**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Szczecin! Diese attraktive Wohnung befindet sich in einem ruhigen, grünen Stadtteil auf dem linken Oderufer – Warszewo – nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

### Wohnfläche und Aufteilung

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten, modernen Mehrfamilienhauses mit Aufzug und besticht durch ihre gut geplante Raumaufteilung sowie ihre gemütliche Atmosphäre:

- **Wohnzimmer mit offener Küche und Eingangsbereich** – 30 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer 1** – 10 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer 2** – 11 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer** – 4,39 m<sup>2</sup>
- **Balkon** – 4,5 m<sup>2</sup>

Das Apartment ist bezugsfertig und mit modernen Jalousien ausgestattet. Es eignet sich ideal für Paare, junge Familien oder alle, die stilvoll und komfortabel wohnen möchten.

### Ausstattung & Wohnkomfort

- Gepflegter, moderner Gebäudekomplex mit leisen Aufzügen
- Fernwärmeversorgung
- Geschmackvolle Außenanlagen mit begrünten Flächen und Gehwegen
- Abschließbarer Kinderspielplatz
- Oberirdische Stellplätze vorhanden

### Nebenkosten

Die monatlichen Betriebskosten betragen derzeit **€160 (PLN 680)**. Enthalten sind unter anderem Heizkosten, Wasser, Müllabfuhr sowie Instandhaltungsrücklagen.

### Lage & Umgebung

Die Lage der Wohnung bietet alles für den täglichen Komfort – Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinische Versorgung sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar:

- Lebensmittelgeschäfte wie Żabka, Biedronka, Nasz Sklep, Malinka, ABC
- Restaurants und Cafés
- Apotheken und Tankstelle
- Postfiliale

Die Anbindung an die Innenstadt von Szczecin ist ausgezeichnet: Mit dem Auto erreichen Sie das historische Zentrum in ca. 10 Minuten über die Nordroute. Eine Bushaltestelle (Linie 68) befindet sich in direkter Nähe. Die nächste Straßenbahnhaltestelle (Robotnicza 11 – Linien 3, 5, 6, 11 und 12) ist **2,4 km** entfernt.

## **Freizeit & Naherholung**

Das grüne Umfeld lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. In der Nähe befinden sich:

- **Park Warszewo** – 1,2 km
- **Park Brodowski** – 1,7 km
- **Park an der Ostrowska-Straße** – 1,6 km
- **Hallenbad "Aquarium"** – 1,9 km
- Gut ausgebaute Radwege in der Umgebung

## **Einkaufs- und Bildungseinrichtungen in der Nähe:**

- **E.Leclerc** – 1,4 km
- **Leroy Merlin & Stara Cegielnia Center** – 2,2 km
- **Tesco** – 2,6 km
- **CH Czerwona Torebka** – 3,1 km
- Schulen und Kindergärten im Umkreis von 1,1 – 1,4 km:
- Schulen wie z.B. Szkoła Podstawowa Nr. 42
- Sprachkindergarten „Bus“
- Vorschule „Stonoga“
- Öffentliche Kita Nr. 77

## **Zusätzliche Kaufoptionen**

Zum Wohnungskauf können folgende Optionen erworben werden:

- **Stellplatz** – €7.040 (PLN 30.000)
- **Kellerabteil** – €9.390 (PLN 40.000)

Diese Angebote bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum.

---

Ein perfektes Zuhause für alle, die modernes Wohnen, grüne Umgebung und städtische Anbindung miteinander verbinden möchten.

## Szczegóły

**Wohnung zu vermieten ab dem  
09.06.2025 – Warszewo, Stettin**

---

### Grunddaten:

- **Objekttyp:** Wohnung
  - **Lage:** Stadtteil Warszewo, Stettin
  - **Gesamtfläche:** 55,00 m<sup>2</sup>
  - **Etagenzahl (inkl. EG):** 3
  - **Stockwerk:** Hochparterre
  - **Baujahr:** 2020
  - **Bauweise:** Wohnblock
  - **Wandmaterial:** Silikat
  - **Eigentumsform des Grundstücks:**  
Eigentum
- 

### Ausstattungs niveau:

- **Standard:** Sehr guter Zustand
- **Gebäudezustand:** Neuwertig / Ideal
- **Raumhöhe:** 2,75 m
- **Fußbodenbeläge:** Fliesen, Paneel
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Badezimmer:** 1
- **Badfläche:** 4,5 m<sup>2</sup>
- **Badausstattung:**  
Handtuchheizkörper, WC,  
Waschbecken, Badewanne,  
Waschmaschine

---

### Raumaufteilung:

- **Küche:** 30 m<sup>2</sup> – offen und voll  
ausgestattet
  - **Zimmerflächen:** 10 m<sup>2</sup> + 11 m<sup>2</sup>
  - **Balkon:** Ja, 1 Balkon
  - **Balkonfläche:** 4,5 m<sup>2</sup>
  - **Ausrichtung:** Süd- und  
Ostausrichtung
- 

### Technische Ausstattung & Medien:

- **Heizung:** Fernwärme  
(Zentralheizung)
  - **Warmwasser:**  
Fernwärmeversorgung
  - **Stromanschluss 400V  
(Starkstrom):** Ja
  - **Telefonanschluss:** Ja
  - **Internetanschluss:** Ja
  - **Kabelfernsehen:** Ja
  - **Videoüberwachung:** Ja
  - **Gegensprechanlage:** Ja
  - **Aufzug im Gebäude:** Ja
- 

### Küchenausstattung:

- **Elektroherd:** Ja
- **Backofen:** Ja

- **Kühlschrank:** Ja
- **Geschirrspüler:** Ja
- **Waschmaschine:** Ja
- **Mikrowelle:** Ja

- **Restaurant / Gastronomie:** In der Nähe
- **Spielplatz:** In der Nähe
- **Grünanlagen / Park:** In der Nähe

---

### Parkmöglichkeiten:

- **Garage:** Ja
- **Parkplätze:** 1 Stellplatz inklusive

---

### Umgebung & Infrastruktur:

- **Zufahrtsstraße:** Wohnstraße
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe
- **Einkaufsmöglichkeiten:** In der Nähe
- **Apotheke:** In der Nähe
- **Grundschule:** In der Nähe

---

Diese moderne und helle Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die hohen Wohnkomfort in ruhiger, dennoch gut angebundener Lage suchen. Dank der Südausrichtung genießen Sie ganztägig Sonnenlicht. Große, gut geschnittene Räume bieten viel Platz, und die hochwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen.

Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

## Cechy nieruchomości

Aufzug   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