



Stettin-Warszewo: Charmantes Gartenapartment mit 3 Zimmern in grüner Wohnlage

182,000 € (769,000 PLN)

Rok budowy 2011 3 Pokoje ~65 m²

Opis

Charmanter 3-Zimmer-Gartenapartment in grüner Lage von Warszewo

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Warszewo! Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 64,90 m² befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2011 in der beliebten Wohnanlage Osiedle Przylesie. Ein Highlight ist der großzügige, private Garten mit ca. 191,10 m² — perfekt zum Entspannen und Genießen der Natur.

Raumaufteilung und Ausstattung

- **Wohnfläche:** ca. 64,90 m²

- **Wohnzimmer mit offener Küche:** ca. 30 m², mit direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse (ca. 9 m², mit Holzdielen)
- **Schlafzimmer 1:** ca. 12,40 m²
- **Schlafzimmer 2:** ca. 10,50 m²
- **Badezimmer:** ca. 5,60 m² mit Badewanne, separater Dusche, Waschbecken mit Einbauschränk, Hänge-WC, Handtuchheizkörper und Waschmaschine
- **Flur:** ca. 7,80 m² mit zwei Einbauschränken

Die Wohnung überzeugt durch gepflegte Bodenbeläge: Parkett im Wohnzimmer und den Schlafzimmern, pflegeleichte Fliesen in Küche und Flur. Glatte, weiß gestrichene Wände sorgen für eine helle und angenehme Wohnatmosphäre. Die Holzfenster sind in edlem Mahagoniton gehalten und mit Innenrollos sowie äußeren Rollläden in den Schlafzimmern ausgestattet. Die Wohnungseingangstür ist einbruchssicher, alle Innentüren sind hochwertig aus Holz gefertigt.

Zusatzausstattung

- **Küche:** Maßgefertigte Einbauküche mit hochwertigen Geräten: Bosch-Kühlschrank, Bosch-Induktionskochfeld, Samsung-Backofen und Mikrowelle, Amica-Geschirrspüler
- **Keller:** ca. 3,28 m², direkt unter der Wohnung
- **Stellplatz:** Außenstellplatz direkt vor dem Haus
- **Multimediaanschlüsse:** Internet, TV und Telefon installiert

Optional kann ein Teil der Möblierung übernommen werden, darunter ein ausziehbares Ecksofa, Couchtisch, Esstisch mit sechs Stühlen sowie ein TV-Tisch im Wohnzimmer.

Gartenparadies direkt vor Ihrer Tür

Der gepflegte Garten lädt mit liebevoll angelegten Wegen und einer Vielzahl an Zierpflanzen zum Verweilen ein — darunter Clematis, Goldregen, Fichten, Forsythien, Rosen, Amerikanische Trompetenblume und weitere schmückende Sträucher.

Lage und Umgebung

Warszewo gehört zu den grünsten Stadtteilen Stettins. Direkt nebenan befindet sich der Park Warszewo-Podbórz und in nur 10 Gehminuten erreichen Sie die beeindruckende

Puszczza Wkrzańska mit ihrer Aussichtsplattform. In unmittelbarer Nähe befinden sich Spielplätze (einer davon direkt beim Haus) und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermarkt, kleinere Läden und eine Bushaltestelle.

Betriebskosten

Die monatlichen Verwaltungskosten betragen ca. €135 (PLN 574) inkl. Instandhaltungsrücklage, Kaltwasser und Müllentsorgung. Hinzu kommen verbrauchsabhängige Kosten für Heizung, Warmwasser (aus dem städtischen Netz) und Strom.

Besonderheit

Die Wohnung ist aktuell vermietet und eignet sich daher ideal auch als Kapitalanlage. Der bestehende Vertrag kann auf Wunsch übernommen werden.

Erleben Sie modernen Wohnkomfort mit großzügigem Garten in bester Lage Warszewos – wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich zeigen zu dürfen!

Szczegóły

Stilvolles Apartment in Warszewo – Idealzustand mit Terrasse und eigenem Garten

Verfügbar ab: 01.09.2025

Stadtteil: Warszewo

Gesamtfläche: 64,90 m²

Stockwerke (inkl. Erdgeschoss): 2

Etage: Erdgeschoss

Baujahr: 2011

Gebäudetyp: Apartmenthaus

Baumaterial: Ziegel

Eigentumsart am Grundstück: Eigentum

Anteil am Grundstück: 1

Zustand der Wohnung: Sehr guter Standard

Zustand des Gebäudes: Perfekt

Anzahl der Zimmer: 3

Zimmergrößen: 18,00 m², 12,40 m², 10,50 m²

Küche: Offen, Küche mit Fenster

Küchenfläche: 10,60 m²

Badezimmer: 1

Badezimmerfläche: 5,60 m²

Ausstattung Bad: WC, Dusche, Handtuchheizkörper, Badewanne, Waschmaschine, Waschbecken

Fenster: Neue Holzfenster

Ausrichtung: Süd- und Ostblick

Terrasse: Ja

Anzahl Terrassen: 1

Terrassenfläche: 9 m²

Garten: Ja

Keller: Ja

Kellerfläche: 3,28 m²

Garage: Ja

Parkplätze: 1

Barrierefrei: Ja

Heizung: Fernwärme

Warmwasser: Fernwärme

Hausanschlüsse und Ausstattung:

- Starkstrom (400V): Ja

- Internet: Ja

- Kabelfernsehen: Ja

- Gegensprechanlage: Ja

Küchenausstattung:

- Kühlschrank: Ja

- Backofen: Ja

- Geschirrspüler: Ja

- Mikrowelle: Ja

- Waschmaschine: Ja

Cechy nieruchomości

Keller Garage Garten Barrierefrei Terrasse Erdgeschoss

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