



## Stettin-Warszewo: Modernes 3-Zimmer-Apartment mit Garten in begehrter Lage

**191,000 € (810,000 PLN)**

Rok budowy 2014   3 Pokoje   ~69 m<sup>2</sup>

### Opis

**Stilvoller 3-Zimmer-Apartment mit großzügigem Garten in Warszewo – Bezugsfrei ab August 2025**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Inmitten des begehrten, grünen Stadtteils Warszewo erwartet Sie dieser modern gestaltete und vollständig ausgestattete Apartment mit ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.

### Highlights der Wohnanlage

- Moderne, ansprechende Architektur (Baujahr 2014)
- Barrierefreier Zugang
- Schnelle Aufzüge

- Geschlossenes, sicheres Wohngebiet mit Videoüberwachung
- Familienfreundliche und gepflegte Umgebung – Parks, Spielplätze, Kindergärten und Schulen in fußläufiger Nähe

### Der Apartment im Überblick

- Hochwertiger Zustand, sofort bezugsfertig
- Helle, freundliche Farbgestaltung
- Durchdachter Grundriss mit optimaler Raumaufteilung
- Alle Zimmer mit direktem Zugang zum großen Garten
- Bequeme Ausstattung mit modernen Haushaltsgeräten
- Beheizung und Warmwasser über das städtische Netz

### Raumaufteilung

- Großzügiger Wohnbereich mit offener Küche (ca. 20 m<sup>2</sup>), mit direktem Zugang zum Garten
- Geräumiges Schlafzimmer (ca. 18 m<sup>2</sup>) mit Einbauschränk und Zugang zum Garten
- Drittes Zimmer – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer (ca. 15 m<sup>2</sup>), ebenfalls mit Gartenzugang
- Modernes Badezimmer mit Badewanne und Toilette
- Einladender Flur mit zusätzlichem Stauraum

Die Küche ist mit einem Backofen, Kühlschrank und Geschirrspüler ausgestattet. Hochwertige Bodenbeläge in Form von Laminat sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

### Außenbereich & Stellplatz

Ein besonderes Highlight ist der große, private Garten – ideal zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Sommerabende.

Ein fixer PKW-Außenstellplatz direkt vor dem Gebäude gehört zum Apartment und muss zusätzlich zum Preis von €14.084 (PLN 60.000) erworben werden.

## Lage & Umgebung

Die Wohnanlage liegt in Warszewo – einem beliebten, ruhigen und zugleich hervorragend angebundenen Viertel. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinische Einrichtungen sowie Freizeitangebote wie Fitnessstudios und Parks befinden sich in unmittelbarer Nähe.

---

Ein außergewöhnliches Apartment für alle, die besonderen Wert auf Komfort, Stil und Lebensqualität legen. Lassen Sie sich diesen Wohnraum mit Garten nicht entgehen!

## Szczegóły

### Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Garten in Warszewo

Verfügbar ab: 01.08.2025

Lage: Warszewo, Stettin

Wohnfläche: 69,00 m<sup>2</sup>

Baujahr: 2014

Diese gepflegte Wohnung in sehr gutem Zustand befindet sich in einem modernen Wohnblock im beliebten Stadtteil Warszewo in Stettin.

### Raumaufteilung:

- Wohnzimmer: 20 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: 18 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 15 m<sup>2</sup>
- Offene Küche: 6 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 1

Die Wohnung befindet sich in einem vierstöckigen Gebäude mit Aufzug. Die Raumhöhe beträgt komfortable 2,55 m.

### Ausstattung:

- Offene Küche mit Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler
- Bodenbelag: Laminat
- Beheizung und Warmwasser über das städtische Heizsystem
- Vollständig umzäuntes Grundstück
- Eigener Garten
- Garage
- Barrierefrei zugänglich
- Monitoring und Gegensprechanlage

### Infrastruktur & Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und grünen Umgebung mit sehr guter Infrastruktur:

- Park, Spielplatz, Schule, Kindergarten, Apotheke – alles in unmittelbarer Nähe

- Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und ein Fitnessstudio befinden sich ebenfalls in der Nähe
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die ruhiges Wohnen in stadtnaher Lage suchen.

## Cechy nieruchomości

Aufzug   Zaun   Garage   Garten   Barrierefrei   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