



## **Stilvolles Apartment im Grünen von Stettin – Ruhige Lage nahe Stadt und Natur**

**260,000 € (1,100,000 PLN)**

Rok budowy 2017   4 Pokoje   ~92 m<sup>2</sup>

### **Opis**

#### **Stilvolles, großzügiges Apartment im Grünen – Warszewo, Szczecin**

Willkommen in diesem außergewöhnlich gepflegten und geschmackvoll eingerichteten Apartment im beliebten Stadtteil Warszewo – einer der grünen und ruhigsten Wohngenden von Szczecin, ganz in der Nähe des Stadtzentrums! Die unmittelbare Nähe zur Puszcza Wkrzańska (Wkrzańska-Wald) macht dieses Zuhause ideal für Naturliebhaber und Hundebesitzer.

Die Wohnung befindet sich in einem modernen Wohnkomplex aus dem Jahr 2017 und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertigem Ausbaustandard.

Sie liegt im 2. Stock eines gepflegten Gebäudes mit nur wenigen Wohneinheiten und bietet eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre.

### Raumaufteilung und Ausstattung:

Die Gesamtwohnfläche von 91,72 m<sup>2</sup> verteilt sich auf:

- **Großer, lichtdurchfluteter Wohnbereich** mit offener, maßgefertigter Küche (hochwertige Einbauten bis unter die Decke, inklusive Kochinsel). Von hier aus gelangen Sie auf die **sonnige Südterrasse**, die zum Entspannen einlädt.
- **Hauptschlafzimmer** mit Einbauschränk und direktem Zugang zur Terrasse.
- **Sehr geräumiges Schlafzimmer**, das durch die Zusammenlegung von zwei Zimmern entstand. Mit geringem Aufwand kann hier wieder ein viertes Zimmer geschaffen werden.
- **Modernes Badezimmer** mit eleganter Fliesen- und Keramikausstattung.
- **Hauswirtschaftsraum / Abstellkammer** – ideal für zusätzlichen Stauraum.
- **Flur mit praktischer Einbauschränklösung.**

Die gesamte Wohnung befindet sich in einem **einzugsbereiten Zustand** und wurde mit viel Liebe zum Detail sowie hochwertigen Materialien gestaltet.

Eine **separate Abstellkammer** (3,87 m<sup>2</sup>) im Untergeschoss ist im Angebot enthalten.

### Zusätzliche Informationen:

- Monatlicher Beitrag zur Hausverwaltung inkl. Kaltwasser-Vorauszahlung: **€180 (PLN 770)**
- Heizung und Warmwasserversorgung erfolgen effizient über das städtische Netz (SEC).
- Möglichkeit zum Erwerb eines **Tiefgaragenstellplatzes im Nachbargebäude: €23.420 (PLN 100.000)**
- Medienanschlüsse: Festnetz, Internet, Kabel-TV, Türsprechanlage vorhanden
- Das Gebäude ist aus **Massivbauweise (Ziegel)** errichtet und hervorragend gepflegt.

Diese Immobilie ist eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und der Nähe zur Stadt – ideal für Familien, Paare oder als stilvoller Rückzugsort.

Gönnen Sie sich dieses besondere Wohngefühl in einer der begehrtesten Lagen Szczecins. Eine Besichtigung lohnt sich!

## Szczegóły

### Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit idealem Standard in Warszewo

**Objekttyp:** Wohnung

**Lage:** Warszewo, Szczecin

**Wohnfläche:** 91,72 m<sup>2</sup>

**Gebäudeart:** Mehrfamilienhaus (Block)

**Baujahr:** 2017

**Zustand der Wohnung:** Ideal

**Zustand des Gebäudes:** Ideal

**Bauweise:** Ziegelmauerwerk

**Küche:** Offene Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Etagenzahl im Gebäude (inkl. EG):** 2

**Keller:** Vorhanden

**Telefonanschluss:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Kabelfernsehen:** Ja

**Videosprechanlage:** Ja

**Garage:** Vorhanden

Eine moderne, helle Wohnung mit hohem Standard in einem neuwertigen Gebäude in Warszewo. Die Immobilie bietet eine großzügige Raumaufteilung mit offener Küche und umfangreicher technischer Ausstattung, wie Internet, Kabelfernsehen und Videosprechanlage. Ein Kellerraum sowie eine Garage sind ebenfalls vorhanden, was zusätzlichen Komfort bietet.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Gebäude in einer ruhigen und grünen Wohngegend mit guter Anbindung an die Innenstadt.

### Zusätzliche Kosten:

- Monatlicher Tiefgaragenstellplatz: €35 (PLN 150)

## Cechy nieruchomości

Keller   Garage

## 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