



## Elegantes 3-Zimmer-Apartment in Stettin-Warszewo mit Tiefgarage und Südausrichtung

**194,000 € (820,000 PLN)**

Rok budowy 2008   3 Pokoje   ~78 m<sup>2</sup>

### Opis

**Stilvolles 3-Zimmer-Apartment im begehrten Stadtteil Warszewo - exklusives Wohnen in der Residentialanlage Garden House**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses großzügige, ca. 77,7 m<sup>2</sup> große Apartment liegt in einer renommierten, geschlossenen Wohnanlage im beliebten Stadtteil Warszewo in Stettin. Ideal für Familien sowie alle, die ein komfortables und stilvolles Wohnumfeld schätzen.

### Highlights der Wohnung

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen. Der Eingangsbereich befindet sich im unteren Bereich, von dem ein hochwertiges Echtholz-Treppenhaus in den lichtdurchfluteten Wohnbereich führt. Die stilvollen Holzböden und Türen verleihen jedem Raum ein behagliches und elegantes Ambiente.

Die moderne Küche ist mit einem Fenster ausgestattet und verfügt über alle notwendigen Geräte wie Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler – perfekt für kulinarische Kreativität. Die helle, geschmackvoll gestaltete Badezimmer verfügt über eine ebenerdige Dusche und eine Fußbodenheizung – für behaglichen Komfort zu jeder Jahreszeit.

Die Wohnung ist nach Süden und Westen ausgerichtet und überzeugt durch ihre hervorragende Tageslichtversorgung bis in die Abendstunden.

### Wohnkomfort & Ausstattung

- Baujahr: 2008
- Gebäude: moderner Apartmentkomplex aus Ziegelbau
- Aufzug: leiser Personenaufzug vorhanden
- Videoüberwachung & Gegensprechanlage für zusätzliche Sicherheit
- Fußboden: hochwertige Dielenböden aus Holz
- Fenster: große Fensterfronten mit Südausrichtung
- Heizung & Warmwasser: aus dem städtischen Versorgungsnetz

Zur Wohnung gehört ein privater Stellplatz in der Tiefgarage. Darüber hinaus stehen zusätzliche Parkmöglichkeiten auf dem eingezäunten Gelände des Wohnkomplexes zur Verfügung.

### Wohlfühl-Anlage mit exklusiven Extras

Die Garden House Anlage ist vollständig umzäunt und bietet ihren Bewohner:innen ein hohes Maß an Privatsphäre und Sicherheit. Familien mit Kindern profitieren vom gepflegten Spielplatz direkt vor dem Gebäude. Für aktive Bewohner:innen steht zudem ein kostenfreier Fitnessraum zur Verfügung – direkt vor der Haustür.

### Top Lage in Warszewo

Die Lage ist ideal für alle, die Wert auf eine gute Infrastruktur legen – in unmittelbarer Nähe finden Sie:

- Grundschule & Kindergarten
- Schwimmbad
- Busverbindungen des öffentlichen Nahverkehrs
- Restaurants, Cafés und ein Fitnessstudio
- Banken und weitere Einkaufsmöglichkeiten

### Nebenkosten

Die monatlichen Nebenkosten betragen €293 (PLN 1.250) bei einer Belegung mit 4 Personen und beinhalten nahezu alle Ausgaben: Heizung, Warm- und Kaltwasser, Verwaltungsgebühr, Instandhaltungsfonds, Fitnessraum-Nutzung sowie die Reinigung der Gemeinschaftsbereiche.

---

Dieses stilvoll ausgestattete Apartment im beliebten Stadtteil Warszewo bietet die perfekte Mischung aus Komfort, Ruhe und guter Anbindung. Eine echte Gelegenheit für alle, die das Besondere suchen!

## Szczegóły

### Moderne 3-Zimmer-Wohnung in Warszewo – 77,70 m<sup>2</sup> mit Tiefgarage

#### Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten und ruhigen Stadtteil Warszewo in Stettin. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das tägliche Leben erleichtert: Kindergärten, Grundschule, Fitnessstudio, Restaurants, Bank sowie gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch ein Schwimmbad ist nicht weit entfernt.

#### Objektdetails

- **Objektart:** Wohnung
- **Wohnfläche:** 77,70 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2008
- **Gebäudetyp:** Apartmenthaus (nur 2 Etagen)
- **Eigentumsform des Grundstücks:** Eigentum
- **Etagenanzahl im Gebäude:** 2
- **Bodenbelag:** Dielen

- **Konstruktion:** Ziegelbau
- **Zustand:** Guter Standard

### **Ausstattung**

Die Wohnung bietet eine komfortable Raumaufteilung mit Fensterküche, einem Badezimmer und drei Zimmern. Modern ausgestattet mit:

- Küche mit Fenster
- Kühlschrank
- Backofen
- Geschirrspüler
- Fernwärme für Heizung und Warmwasser
- Aufzug vorhanden

- Gegensprechanlage
- Videoüberwachung
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Vollständig umzäuntes Grundstück

### **Lagevorteile**

Die Umgebung ist familienfreundlich und gepflegt. Fußläufig erreichen Sie:

- Kindergärten und Grundschule
- ÖPNV-Haltestellen
- Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie
- Fitnessstudio und Freizeiteinrichtungen

### **Zusätzliche Kosten**

- Tiefgaragenstellplatz: €14.100 (PLN 60.200)

## **Cechy nieruchomości**

Aufzug   Zaun   Garage   Garten

## 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