



## Stettin: Moderne 3-Zimmer- Gartenwohnung in ruhiger Lage direkt am Waldrand

**156,000 € (660,000 PLN)**

Rok budowy 2010   3 Pokoje   ~67 m<sup>2</sup>

### Opis

#### **Komfortables 3-Zimmer-Erdgeschossapartment mit Garten im grünen Warszewo**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Dieses stilvolle 3-Zimmer-Apartment mit privatem Garten befindet sich im Erdgeschoss eines modernen, gepflegten Mehrfamilienhauses im charmanten Wohngebiet Maciejkowe Wzgórze im Stadtteil Warszewo in Stettin. Die Lage direkt am Rand des Wkrzańska-Waldes bietet eine ruhige, naturnahe Umgebung – perfekt für erholsame Spaziergänge und entspannte Nachmittage im Grünen.

**Wohnfläche:** 66,52 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 2010

**Etage:** Erdgeschoss

**Stockwerke im Gebäude:** 2

**Deckenhöhe:** 2,55 m

**Zustand:** Sehr guter Standard

**Raumaufteilung und Ausstattung:**

- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum privaten Garten – ideal für Frühstück im Freien oder entspanntes Beisammensein
- Offene Küche mit Durchreiche ausgestattet mit Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler
- Zwei Schlafzimmer – hell und gut geschnitten, perfekt als Elternschlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer
- Großes Badezimmer mit moderner Ausstattung
- Flur mit Platz für Garderobe oder zusätzlichen Stauraum

Hochwertige Kunststofffenster sorgen für angenehme Lichtverhältnisse. Der Boden ist mit stilvollen Paneelen ausgelegt. Für angenehmes Raumklima sorgt eine moderne, zweikreisige Gasheizung (Heizung & Warmwasser).

Ein weiterer Pluspunkt: Ein Garagenstellplatz gehört zur Wohnung und bietet bequemen Parkkomfort.

**Der Garten**

Der private, gepflegte Garten bietet eine grüne Oase direkt vor der Tür – ein seltener Komfort bei Etagenwohnungen. Hier genießen Sie sonnige Stunden, gärtnern nach Lust und Laune oder nutzen die Fläche als sicheren Platz für Kinder zum Spielen.

**Lage – grün, ruhig und gut angebunden**

Maciejkowe Wzgórze zählt zu den beliebtesten Wohnlagen in Warszewo. Die Umgebung ist ruhig, grün und familienfreundlich – gleichzeitig hervorragend mit dem öffentlichen Nahverkehr an das Stadtzentrum angebunden.

### Infrastruktur – alles in der Nähe:

- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten: Supermarkt und Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung
- Bildungseinrichtungen: Kindergarten, Grundschule und eine Krippe liegen in unmittelbarer Nähe
- Freizeit & Natur: Der angrenzende Wald beginnt wenige Schritte von der Haustür entfernt
- Spielplatz, Gastronomie und Apotheke – alles bequem erreichbar

Dieses Apartment ist ideal für Paare, Familien oder alle, die naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort verbinden möchten. Der funktionale Grundriss, der hohe Ausbaustandard und der private Garten erfüllen höchste Wohnansprüche.

Eine besondere Gelegenheit, ein modernes Zuhause in Top-Lage zu erwerben – einzugsbereit und bestens gelegen.

**Nebenkosten (monatlich):** €240 (PLN 1.000)

Wir laden Sie herzlich ein, dieses besondere Zuhause persönlich zu entdecken!

## Szczegóły

**Wohnung in Warszewo – sofort bezugsfertig!**

**Objekttyp:** Wohnung

**Lage:** Warszewo

**Gesamtfläche:** 66,52 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2010

**Baustandard:** Sehr gut

**Bauweise:** Silikat

**Etage:** Erdgeschoss

**Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 2

**Deckenhöhe:** 2,55 m

### **Aufteilung und Ausstattung:**

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines ruhigen, zweistöckigen Wohnhauses und überzeugt mit ihrer durchdachten Raumaufteilung sowie einem sehr guten Standard.

Die Küche ist offen gestaltet (mit Durchreiche) und mit modernen Geräten ausgestattet: Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler sind vorhanden.

Es gibt ein Badezimmer, Fenster aus Kunststoff sowie pflegeleichte Paneelböden. Für zusätzlichen Komfort sorgen ein Gegensprechanlage und ein privater Garagenstellplatz.

### **Heizung und Warmwasser:**

- Gas-Zentralheizung
- Zweikreis-Gastherme für Warmwasser

### **Lage und Umgebung:**

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven und gut angebundenen Gegend von Warszewo. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- ein Waldgebiet
- verschiedene Einkaufsmöglichkeiten
- eine Apotheke

- gastronomische Einrichtungen
- ein Spielplatz
- eine Grundschule, ein Kindergarten und eine Krippe
- öffentliche Verkehrsmittel

Diese Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare oder als Investition zur Vermietung. Sie bietet einen hohen Wohnkomfort in ruhiger, aber gut angebundener Lage.

### **Zusätzliche Informationen:**

- Garage im Preis enthalten
- Gesamtpreis: €169.100 (PLN 717.000)
- Monatliche Kosten: €118 (PLN 500) für laufende Verwaltungs- und Betriebskosten.

## **Cechy nieruchomości**

Erdgeschoss Gas 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