



## Stettin: Modernes 3-Zimmer-Apartment mit Terrasse und Garten in Warszewo

**151,000 € (639,000 PLN)**

Rok budowy 2013   3 Pokoje   ~51 m<sup>2</sup>

### Opis

**Komfortables 3-Zimmer-Apartment mit Terrasse und Garten - Warszewo/Mała Błonia, Szczecin**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gleichzeitig sehr dynamisch wachsenden Gegend von Szczecin – Warszewo, Mała Błonia. Die optimale Anbindung an das Stadtzentrum – sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto – macht diese Lage besonders attraktiv.

### Das Apartment

Die Wohnung mit einer Gesamtfläche von **51,27 m<sup>2</sup>** befindet sich im **Erdgeschoss** eines modernen, zweigeschossigen Gebäudes aus dem Jahr **2013**, das **barrierefrei**

und mit einem **Aufzug** ausgestattet ist – ideal für Senioren oder Familien mit Kindern. Das Gebäude ist in einem **hervorragenden Zustand**, gebaut aus **Silikatziegeln**, mit modernen Kunststofffenstern, Videogegensprechanlage und Alarmanlage ausgestattet.

Die Aufteilung:

- Lichtdurchfluteter **Wohnbereich mit offener Küche**
- **Schlafzimmer**
- **Kinderzimmer oder Arbeitszimmer** (ursprünglich war hier die Küche vorgesehen – ein separater Küchenraum ist also bei Bedarf möglich)
- **Modernes Bad**
- **Großzügiger Flur**

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur **Terrasse und dem privaten Garten**, die zum Entspannen und Verweilen einladen.

**Weitere Ausstattungen:**

- **Kellerabteil**
- Die auf den Fotos sichtbare Ausstattung kann auf Wunsch übernommen werden
- **Sofort bezugsfertig**
- Keine bestehenden Belastungen – schnelle Kaufabwicklung möglich

**Lage**

Warszewo/Małe Błonia gehört zu den gefragten, grünen Stadtteilen von Szczecin mit hervorragender Infrastruktur:

- In direkter Nähe befinden sich mehrere **Bushaltestellen** (Linien 68, 89, 99)
- Kurze Wege zu Supermärkten wie **Żabka, Asprod**
- Auf dem Weg ins Zentrum weitere Einkaufsmöglichkeiten: **Lidl, Netto, Biedronka**
- **Naherholungsgebiete**, Schrebergärten (ROD) und die nahe **Wkrzańska-Waldlandschaft** laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein

**Monatliche Nebenkosten**

- **Hausgeld: €94 (PLN 400)**
- **Heizung und Warmwasser** (über Fernwärme) – individuell nach Verbrauch

- **Strom** – nach Verbrauch

Diese Wohnung bietet eine perfekte Kombination aus Komfort, moderner Ausstattung und naturnaher Lage – ein Ort zum Wohlfühlen für Singles, Paare oder kleine Familien.

## Szczegóły

### **Wohnung in Warszewo – modern, komfortabel, mit Garten**

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Warszewo in einem modernen, sehr gepflegten Wohnblock aus dem Jahr 2013. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines zweistöckigen Gebäudes mit Aufzug.

Die Wohnfläche beträgt insgesamt 51,27 m<sup>2</sup> und bietet einen durchdachten Grundriss. Der offene Wohnbereich ist mit einem **Küchen-Anschluss** ausgestattet - ideal für alle, die einen modernen Wohnstil bevorzugen. Die Wohnung umfasst ein **Badezimmer** mit moderner Ausstattung.

**Highlights der Immobilie:** - Sehr guter Standard – einzugsbereit

- Gebäude aus Silikatmauerwerk – hohe Energieeffizienz

- Kunststofffenster – gute

Wärmedämmung

- Eigener Garten – perfekte Ergänzung zur

Wohnung

- Kellerraum **inklusive**

- Aufzug vorhanden – bequemer Zugang zu allen Ebenen

- Alarmanlage und Gegensprechanlage – mehr Sicherheit

### **Monatlicher Beitrag für die Eigentümergeinschaft & Nebenkosten:**

ca. €140 (PLN 600)

Die Wohnung bietet eine hervorragende Kombination aus Stadtleben und Nähe zur Natur. Die ruhige und grüne Lage in Warszewo sorgt für eine hohe Lebensqualität, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar sind.

Ideal für Singles, Paare oder Anleger, die eine hochwertige Wohnung in einer begehrten Lage suchen.

Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung!

## Cechy nieruchomości

Erdgeschoss Keller Aufzug 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