



## Modernes Garten-Apartment in Stettin- Warszewo – 3 Zimmer, Baujahr 2022

**182,000 € (769,000 PLN)**

Rok budowy 2022   3 Pokoje   ~62 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Modernes 3-Zimmer-Apartment mit Garten in Warszewo – Baujahr 2022

Willkommen in diesem gemütlichen 3-Zimmer-Apartment mit einer Gesamtfläche von **61,80 m<sup>2</sup>**, gelegen im Erdgeschoss eines modernen Wohngebäudes aus dem Jahr **2022** im beliebten Stadtteil **Warszewo – Osiedle Ostio Zagórskiego** in Stettin.

Das Apartment befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist Teil eines Gebäudes mit nur zwei Etagen. Es bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit einem **offenen Küchenbereich (Wohnküche)**, einem **großen Wohnzimmer**, **zwei Schlafzimmern**, sowie einem **modernem Badezimmer**.

Dank der Lage im Erdgeschoss genießen Sie exklusiven Zugang zu einem **privaten Garten**, ideal zum Entspannen oder als Spielbereich für Kinder. Zudem gehört eine **praktische Kellerfläche** zum Angebot – der perfekte Ort zum Verstauen von Fahrrädern oder saisonalen Gegenständen.

Die Wohnung wird über die **städtische Zentralheizung** beheizt und verfügt sowohl über Fernwärme als auch über Warmwasser aus dem **städtischen Netz**. Ein **sprechfähiger Türöffner (Domofon)** sorgt für zusätzliche Sicherheit.

**Ihre Vorteile auf einen Blick:** - 3 helle Zimmer auf **61,80 m<sup>2</sup>** - Erdgeschosslage mit **privatem Garten** - Baujahr **2022** – modernes Wohnambiente - **Offene Küche** mit viel Gestaltungsspielraum - Ruhiges, grünes Wohnviertel in Warszewo - **Kellerraum** vorhanden - Nahverkehr in der Nähe – ideale Anbindung an die Innenstadt

**Nebenkosten / Verwaltungskosten:** Die monatlichen Gebühren für die Hausverwaltung betragen **€190 (PLN 800)**.

Dieses freundliche und moderne Zuhause bietet eine attraktive Lage für Familien, Paare oder Investoren, die naturnah und dennoch stadtnah wohnen möchten.

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!**

## Szczegóły

**Objektart:** Wohnung

**Stadtteil / Wohngebiet:** Warszewo

**Gesamtfläche:** 61,80 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2022

**Ausstattungsstandard:** Gut

**Wandmaterial:** Ytong

**Küchentyp:** Kochnische

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Erdgeschoss:** Ja

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

**Warmwasserversorgung:**

Fernwärmenetz

**Heizung:** Zentralheizung aus dem städtischen Netz

**Keller:** Ja

**Türsprechanlage:** Ja

**Garten:** Ja

**Öffentlicher Nahverkehr:** In der Nähe

**Zusätzliche Informationen:**

Zum Verkauf steht eine gut ausgestattete Erdgeschosswohnung in einem modernen Wohnblock aus dem Jahr 2022 im beliebten Stadtteil Warszewo in Stettin.

Die Wohnung verfügt über eine praktische Raumaufteilung mit offener Küche und einem Badezimmer. Ein privater Garten sowie ein Kellerraum bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen über das städtische Netz. In unmittelbarer Umgebung befinden sich öffentliche Verkehrsmittel, die eine bequeme

Anbindung an das Stadtzentrum ermöglichen.

**Monatliches Hausgeld:** €143 (PLN 607)

**Optional erhältlich:**

- Tiefgaragenstellplatz: €18.400 (PLN 77.800)
- Außenstellplatz: €7.900 (PLN 33.500)
- Kellerabteil: €3.500 (PLN 14.800)

## Cechy nieruchomości

Erdgeschoss   Keller   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