



## Stilvolle 3-Zimmer-Maisonette mit Tiefgarage in Stettin-Warszewo

**174,000 €**

Baujahr 2008    3 Zimmer    ~78 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Stilvolle Maisonettewohnung in Szczecin-Warszewo

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit **77,70 m<sup>2</sup>** befindet sich in der renommierten, geschlossenen Wohnanlage **Garden House** im beliebten Stadtteil Warszewo in Szczecin. Die Anlage bietet ein sicheres und komfortables Wohnumfeld für Familien und alle, die Wert auf Ruhe und Qualität legen.

#### Raumaufteilung & Ausstattung

Der Eingangsbereich liegt auf der ersten Ebene. Von hier führt eine elegante Eichentreppe in den Wohnbereich. Holzfußböden und Holztüren verleihen den Räumen eine warme, hochwertige Atmosphäre.

Das moderne Badezimmer verfügt über eine Duschkabine sowie Fußbodenheizung und sorgt damit auch an kühleren Tagen für angenehmen Komfort. Die nach Süden und Westen ausgerichteten Fenster bieten viel Tageslicht und eine freundliche Wohnatmosphäre.

Die Küche ist mit einem Fenster ausgestattet. Die Wohnung befindet sich in einem Apartmenthaus aus dem Jahr 2008 mit zwei Etagen und Ziegelbauweise. Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über das städtische Netz.

## Wohnanlage & Parken

Die vollständig umzäunte Anlage bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Sicherheit. Zur Verfügung stehen leise Aufzüge, ein Kinderspielplatz vor dem Gebäude sowie ein kostenlos nutzbarer Fitnessraum für Bewohner.

Ein Stellplatz in der Tiefgarage gehört zur Wohnung. Zusätzlich stehen Parkmöglichkeiten auf dem geschlossenen Gelände der Wohnanlage zur Verfügung.

## Lage

Warszewo verbindet eine angenehme Wohnruhe mit guter Infrastruktur. Schulen, ein Schwimmbad und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in der Nähe.

## Monatliche Kosten

Die monatlichen Nebenkosten betragen bei vier Personen **ca. €286 (PLN 1.250)** und umfassen unter anderem Heizung, Warm- und Kaltwasser, Verwaltung, Instandhaltungsfonds, Nutzung des Fitnessraums sowie Reinigung der Gemeinschaftsflächen.

## Details

### Wohnung in Warszewo

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohnung im beliebten Stadtteil **Warszewo**.

- Wohnfläche: **77,70 m²**
- Zustand: **gut**
- Baujahr: **2008**

- Gebäudeart: **Mehrfamilienhaus / Apartmenthaus**
- Bauweise: **Ziegel**
- Anzahl der Geschosse: **2**
- Küche: **mit Fenster**
- Bodenbelag: **Holzdielen**
- Heizung: **Fernwärme**
- Warmwasserversorgung: **städtisches Netz**

## Eigenschaften der Immobilie

Garten

## Stettin

Szczecin es la ciudad más grande del noroeste de Polonia, situada junto al río Oder y cerca de la laguna de Szczecin. Cuenta con un gran puerto marítimo y un casco antiguo histórico. Merece la pena visitar el malecón medieval de Chrobry junto al río, con vistas al puerto, el casco antiguo con su ayuntamiento y numerosos museos (como el Museo Nacional). Aunque no está directamente junto al mar, aquí se percibe un ambiente marítimo gracias al río y la laguna. El clima tiene influencias continentales, pero es fresco en verano gracias a los vientos bálticos.

## 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.

## Zusammenarbeit mit uns

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet.

**Karol Kostyrka**

+49 151 28452763 +48 603 673 603

Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.

Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3.69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.

## Steuerliche Vorteile

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.