



Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgarage in Stettin-Warszewo

214,000 €

Baujahr 2010 3 Zimmer ~77 m²

Beschreibung

Exklusive Wohnung in grüner Lage von Warszewo, Stettin

Diese hochwertige Wohnung mit **77,24 m²** befindet sich im **2. und obersten Stockwerk** einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 2010 im beliebten Stadtteil Warszewo. Die charmante, niedriggeschossige Bebauung ist von Grün umgeben und überzeugt durch eine ansprechende Architektur sowie sorgfältig gestaltete Gemeinschaftsbereiche.

Die Anlage verfügt über Sicherheitsdienst, Monitoring, einen abgeschlossenen Außenparkplatz und einen Kinderspielplatz. Ein Stellplatz in der Tiefgarage gehört zur Wohnung.

Raumaufteilung

- Wohnbereich mit ausgestatteter, offener Küche, ca. 22 m²
- Großzügiges Schlafzimmer, ca. 26 m², mit Zugang zum Balkon (ca. 4 m²)
- Weiteres Zimmer, ca. 10 m²
- Hauptbad mit WC und Dusche mit integriertem Sitzbereich, ca. 5 m²
- Zusätzliches Gäste-Bad mit WC, ca. 2 m²
- Flur, ca. 13 m², mit großem Einbauschränk

Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr guten Standard und verbindet Komfort mit hochwertigen Materialien. Im Wohnbereich und Flur wurden großformatige Feinsteinzeugfliesen verlegt. Das Schlafzimmer ist mit Bambusparkett ausgestattet, während im kleineren Zimmer exklusives Redwood-Parkett verwendet wurde. Granitfensterbänke, glatt verputzte und gestrichene Wände sowie neue Holzfenster ergänzen das geschmackvolle Gesamtbild.

Für zusätzliche Sicherheit sorgen ein Alarmsystem, eine Video-Gegensprechanlage sowie einbruchhemmende Rollläden im Zimmer mit Balkon. Wärme und Warmwasser werden über das städtische Netz bereitgestellt.

Die monatlichen Verwaltungskosten betragen ca. **€145 (PLN 630)**.

Lage

Warszewo liegt im nördlichen Teil von Stettin, auf den Warszewo-Hügeln. Die Nähe zum Wkrzańska-Wald und zu Freizeitflächen bietet Ruhe sowie zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung. Die Umgebung ist überwiegend von niedriger Einfamilienhausbebauung geprägt.

Geschäfte wie Lidl, Netto und Biedronka, Kindergärten, Schulen, Dienstleistungen und Paketstationen befinden sich in der Nähe. Das Stadtzentrum ist mit dem Auto in etwa 10 Minuten erreichbar. Mehrere Buslinien bieten zudem eine gute Anbindung an verschiedene Stadtteile.

Details

Wohnung in Warszewo

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohnung mit einer Gesamtfläche von **77,24 m²** in sehr gutem Standard.

- **Baujahr:** 2010
- **Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus in Massivbauweise (Ziegel)
- **Anzahl der Etagen im Gebäude:** 2
- **Raumhöhe:** 2,65 m

- **Zimmergrößen:** ca. 26 m², 22 m² und 10 m²
- **Küche:** ca. 8 m², mit Durchreiche
- **Fenster:** neue Holzfenster
- **Heizung:** Fernwärme aus dem städtischen Netz
- **Warmwasser:** städtisches Netz

Eine attraktive Wohnung in ruhiger Lage von Warszewo.

Eigenschaften der Immobilie

Balkon

Stettin

Szczecin to największe miasto w północno-zachodniej Polsce, położone nad Odrą i blisko Zalewu Szczecińskiego. Posiada duży port morski i historyczne Stare Miasto. Warte zobaczenia są średniowieczne Wały Chrobrego nad rzeką z widokiem na port, Stare Miasto z ratuszem oraz liczne muzea (np. Muzeum Narodowe). Chociaż nie leży bezpośrednio nad morzem, czuć tu morski styl dzięki rzece i zalewowi. Klimat jest pod wpływem kontynentalnym, ale latem chłodny dzięki bałtyckim wiatrom.

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. 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.

Jacek Moroz

+49 172 9715341 +48 603 673 603

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.