



Stettin-Warszewo: Maisonettewohnung mit Dachterrasse und Panoramablick

312,000 €

Baujahr 2021 4 Zimmer ~106 m²

Beschreibung

Lichtdurchflutetes Maisonette-Apartment mit Dachterrasse und Panoramablick

Dieses außergewöhnliche Apartment im beliebten Szczeciner Stadtteil Warszewo verbindet die Großzügigkeit eines Einfamilienhauses mit dem Komfort und der Sicherheit eines modernen Wohngebäudes. Auf 106,26 m² Wohnfläche und zwei Ebenen erwartet Sie ein stilvolles Zuhause aus dem Baujahr 2021.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 25 m² große Dachterrasse mit weitem Blick über die Skyline von Szczecin und die Wasserflächen des Dąbie-Sees – ideal für entspannte Morgenstunden, Sommerabende und gesellige Treffen unter freiem Himmel.

Raumaufteilung

Untere Ebene - Großzügiger, offener Wohnbereich von über 50 m²

- Viel Tageslicht durch großflächige Verglasungen
- Offene Küchenzeile
- Zugang zum klassischen Balkon mit 5,48 m²
- Praktischer Hauswirtschaftsbereich mit Platz für Waschmaschine und Haushaltsutensilien
- Flexibel nutzbare Fläche: Der ursprünglich geplante separate Raum von 10,19 m² wurde in den Wohnbereich integriert. Bei Bedarf lässt sich hier wieder unkompliziert ein zusätzliches Zimmer oder ein geschlossenes Homeoffice schaffen.

Obere Ebene - Heller, privater Schlafbereich mit Deckenhöhe von über 4 m an der höchsten Stelle und besonderem Loft-Charakter

- Zugang zur Dachterrasse sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Flur
- Zusätzliche offene Fläche, ideal als Homeoffice oder ruhiger Lesebereich
- Klare Trennung zwischen Wohn- und Privatbereich

Die durchdachte Architektur sorgt für besondere Privatsphäre: Die Schlafzimmer grenzen nicht direkt an andere Wohnungen, und pro Etage befinden sich lediglich drei Apartments.

Ausstattung & Komfort

- Sehr guter Ausstattungsstandard
- Fernwärme und Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Durchschnittliche Kosten für Heizung und Warmwasser: ca. €123 (PLN 530) monatlich
- Verwaltungsgebühr: PLN 525,42 monatlich
- Ruhige, gepflegte Wohnanlage mit Spielplatz und Lebensmittelgeschäft

Lage

Warszewo zählt zu den beliebtesten Wohnlagen Szczecins. Die Umgebung bietet Ruhe, saubere Luft sowie nahe gelegene Grünflächen für Spaziergänge und Radtouren. Gleichzeitig ist das Stadtzentrum schnell erreichbar.

Garage

Zum Apartment gehört eine abschließbare Einzelgarage in der Tiefgarage mit einer Fläche von 16,56 m². Der Erwerb ist verpflichtend.

- Garage: €27.778 (PLN 120.000)

Die überdurchschnittliche Raumhöhe ermöglicht den Einbau einer zusätzlichen Lagerempore, beispielsweise für Fahrräder, Reifen, Ski oder Campingausrüstung. Zwei Steckdosen bieten zudem Komfort für ein automatisiertes Garagentor oder das Laden eines Elektrofahrzeugs.

Details

Moderne Wohnung in Warszewo

- **Wohnfläche:** 106,26 m²
- **Lage:** Warszewo
- **Baujahr:** 2021
- **Zustand:** sehr gut
- **Gebäudeart:** Mehrfamilienhaus
- **Etagen im Gebäude:** 2
- **Küche:** offene Küchenzeile
- **Heizung:** Fernwärme / städtisches Wärmenetz
- **Warmwasser:** städtisches Netz
- **Wandmaterial:** Kalksandstein

Eigenschaften der Immobilie

Garten 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.