



Stilvolle 4-Zimmer-Maisonette mit Balkonen und Aufzug in Stettin-Warszewo

251,000 €

Baujahr 2021 4 Zimmer ~87 m²

Beschreibung

Stilvolle Maisonettewohnung in Szczecin-Warszewo

Diese individuell gestaltete, bezugsfertige Wohnung befindet sich im beliebten und dynamisch wachsenden Stadtteil Warszewo am linken Oderufer von Szczecin. Die helle, sonnige Maisonettewohnung liegt in der mittleren Etage eines gepflegten Gebäudes aus dem Jahr 2021 und ist bequem per Aufzug erreichbar.

Die Gesamtfläche beträgt ca. **87,43 m²**. Große Fenster sowie die Süd- und Westausrichtung schaffen eine freundliche, großzügige Wohnatmosphäre.

Raumaufteilung

Untere Ebene - Wohnbereich mit Küchenzeile: ca. 30,04 m², Zugang zum Balkon ca. 3,24 m²

- Flur: ca. 6,66 m²

- Badezimmer: ca. 4,32 m²

Obere Ebene - Schlafzimmer: ca. 15 m², Zugang zum gemeinsamen Balkon ca. 4,5 m²

- Zimmer: ca. 12 m², Zugang zum gemeinsamen Balkon ca. 4,5 m²

- Zimmer: ca. 11 m², Zugang zum Balkon ca. 1 m²

- Flur mit Einbauschränk: ca. 8 m²

Die Raumhöhe beträgt ca. 2,60 m. Die Wohnung verfügt über Kunststofffenster, Böden aus Fliesen und Paneelen sowie eine einbruchhemmende Wohnungstür.

Gebäude & Ausstattung

- Baujahr 2021, sehr guter Gebäudezustand
- Aufzug bis zur Tiefgarage
- Fernwärme und Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Tiefgaragenstellplatz mit separatem Grundbuch: €18.433 (PLN 80.000)
- Abstellraum/Kellerraum mit 5,24 m²: €6.912 (PLN 30.000)
- Begrünte Außenanlagen, Gehwege, umzäuntes Gelände
- Schranke und Videoüberwachung

Lage

Warszewo verbindet eine ruhige, grüne Umgebung mit guter städtischer Infrastruktur. Einkaufs- und Dienstleistungsangebote befinden sich in der Nähe. Die Buslinien **87, 99 und 530** sorgen für eine bequeme Anbindung an weitere Stadtteile.

Laufende Kosten

Der monatliche Verwaltungsbeitrag beträgt derzeit €136 (PLN 590) für Wohnung und Garage. Zusätzlich fallen €5 (PLN 22) für die Straßenunterhaltung an. Kosten für Heizung und Wasser werden gesondert nach Verbrauch abgerechnet.

Details

Moderne Wohnung in Warszewo

Attraktive Wohnung mit einer Gesamtfläche von **87,43 m²** in einem modernen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr **2021**. Die Immobilie und das Gebäude befinden sich in idealem Zustand.

Raumaufteilung

- Wohnbereich mit Küchenzeile: **30,04 m²**
- Zimmer: **15 m²**, **12 m²** und **11 m²**
- Badezimmer: **4,32 m²**
- Ankleidezimmer
- Balkone: **4,58 m²**, **3,05 m²** und **1 m²**

Ausstattung

- Kunststofffenster
- Böden aus Fliesen und Paneelen
- Fernwärmeheizung und Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Süd- und Westausrichtung
- Aufzug
- Videoüberwachung
- Garage
- 1 Stellplatz

Das Gebäude besteht aus Silikatsteinen und verfügt über 3 Etagen. Zufahrt über eine belebte Straße.

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.