





2-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in Stettin-Warszewo nahe Wald

127,000 €

Baujahr 2011 2 Zimmer ~51 m²

Beschreibung

Wohnung mit zwei Balkonen in Warszewo

Diese attraktive Wohnung mit einer Gesamtfläche von **50,90 m²** befindet sich im beliebten Szczeciner Stadtteil **Warszewo**. Das Gebäude wurde 2011 in massiver Ziegelbauweise errichtet und verfügt über zwei Etagen.

Die Wohnung bietet viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung und wird im Ausbauzustand übergeben.

Raumaufteilung

- Wohnbereich mit Küchenzeile und direktem Zugang zum ersten Balkon
- Schlafzimmer mit Zugang zum zweiten Balkon

- Badezimmer
- Flur

Ein besonderes Highlight sind die **zwei Balkone**, die zusätzlichen Raum zum Entspannen im Freien bieten.

Ausstattung

- Kunststofffenster
- Fernwärmeheizung
- Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Deckenhöhe: ca. 2,50 m

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung. In der Nähe befinden sich Lebensmittelgeschäfte, Biedronka, Żabka, Apotheke, Arztpraxis, Dienstleistungsangebote, Spielplätze und Grünflächen. Eine Grundschule sowie Kindergärten sind ebenfalls gut erreichbar.

Die nahe gelegenen Waldgebiete laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Die Bushaltestelle **Morenowa** liegt etwa 300 m entfernt und wird von den Linien **87** und **530** bedient, wodurch eine gute Verbindung in andere Teile Szczecins besteht.

Kosten

Monatliches Hausgeld: ca. **€57 (PLN 250)**. Darin enthalten sind unter anderem Vorauszahlungen für Kaltwasser, Verwaltung, Pflege der Gemeinschaftsflächen, Müllentsorgung, Renovierungsfonds, Gegensprechanlage und Treppenhausreinigung. Fernwärme und Strom werden zusätzlich nach Verbrauch abgerechnet.

Details

Wohnung zum Ausbau in Warszewo

- **Wohnfläche:** 50,90 m²
- **Stadtteil:** Warszewo
- **Baujahr:** 2011
- **Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus / Wohnblock
- **Bauweise:** Ziegel

- **Zustand:** zum individuellen Ausbau und zur Fertigstellung
- **Küche:** offene Küchenzeile
- **Etagen im Gebäude:** 2
- **Heizung:** Fernwärme aus dem städtischen Netz
- **Warmwasser:** städtisches Netz
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Deckenhöhe:** 2,50 m

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

Karol Kostyrka
+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.

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.