



## Stettin-Warszewo: Charmantes Gartenapartment mit 3 Zimmern in grüner Wohnlage

**182,000 € (769,000 PLN)**

Baujahr 2011   3 Zimmer   ~65 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Charmanter 3-Zimmer-Gartenapartment in grüner Lage von Warszewo

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Warszewo! Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 64,90 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2011 in der beliebten Wohnanlage Osiedle Przylesie. Ein Highlight ist der großzügige, private Garten mit ca. 191,10 m<sup>2</sup> — perfekt zum Entspannen und Genießen der Natur.

#### Raumaufteilung und Ausstattung

- **Wohnfläche:** ca. 64,90 m<sup>2</sup>

- **Wohnzimmer mit offener Küche:** ca. 30 m<sup>2</sup>, mit direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse (ca. 9 m<sup>2</sup>, mit Holzdielen)
- **Schlafzimmer 1:** ca. 12,40 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer 2:** ca. 10,50 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** ca. 5,60 m<sup>2</sup> mit Badewanne, separater Dusche, Waschbecken mit Einbauschränk, Hänge-WC, Handtuchheizkörper und Waschmaschine
- **Flur:** ca. 7,80 m<sup>2</sup> mit zwei Einbauschränken

Die Wohnung überzeugt durch gepflegte Bodenbeläge: Parkett im Wohnzimmer und den Schlafzimmern, pflegeleichte Fliesen in Küche und Flur. Glatte, weiß gestrichene Wände sorgen für eine helle und angenehme Wohnatmosphäre. Die Holzfenster sind in edlem Mahagoniton gehalten und mit Innenrollos sowie äußeren Rollläden in den Schlafzimmern ausgestattet. Die Wohnungseingangstür ist einbruchssicher, alle Innentüren sind hochwertig aus Holz gefertigt.

## Zusatzausstattung

- **Küche:** Maßgefertigte Einbauküche mit hochwertigen Geräten: Bosch-Kühlschrank, Bosch-Induktionskochfeld, Samsung-Backofen und Mikrowelle, Amica-Geschirrspüler
- **Keller:** ca. 3,28 m<sup>2</sup>, direkt unter der Wohnung
- **Stellplatz:** Außenstellplatz direkt vor dem Haus
- **Multimediaanschlüsse:** Internet, TV und Telefon installiert

Optional kann ein Teil der Möblierung übernommen werden, darunter ein ausziehbares Ecksofa, Couchtisch, Esstisch mit sechs Stühlen sowie ein TV-Tisch im Wohnzimmer.

## Gartenparadies direkt vor Ihrer Tür

Der gepflegte Garten lädt mit liebevoll angelegten Wegen und einer Vielzahl an Zierpflanzen zum Verweilen ein — darunter Clematis, Goldregen, Fichten, Forsythien, Rosen, Amerikanische Trompetenblume und weitere schmückende Sträucher.

## Lage und Umgebung

Warszewo gehört zu den grünsten Stadtteilen Stettins. Direkt nebenan befindet sich der Park Warszewo-Podbórz und in nur 10 Gehminuten erreichen Sie die beeindruckende

Puszcza Wkrzańska mit ihrer Aussichtsplattform. In unmittelbarer Nähe befinden sich Spielplätze (einer davon direkt beim Haus) und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermarkt, kleinere Läden und eine Bushaltestelle.

## Betriebskosten

Die monatlichen Verwaltungskosten betragen ca. €135 (PLN 574) inkl. Instandhaltungsrücklage, Kaltwasser und Müllentsorgung. Hinzu kommen verbrauchsabhängige Kosten für Heizung, Warmwasser (aus dem städtischen Netz) und Strom.

## Besonderheit

Die Wohnung ist aktuell vermietet und eignet sich daher ideal auch als Kapitalanlage. Der bestehende Vertrag kann auf Wunsch übernommen werden.

Erleben Sie modernen Wohnkomfort mit großzügigem Garten in bester Lage Warszewos – wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich zeigen zu dürfen!

## Details

**Stilvolles Apartment in Warszewo – Idealzustand mit Terrasse und eigenem Garten**

**Verfügbar ab:** 01.09.2025

**Stadtteil:** Warszewo

**Gesamtfläche:** 64,90 m<sup>2</sup>

**Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):** 2

**Etage:** Erdgeschoss

**Baujahr:** 2011

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baumaterial:** Ziegel

**Eigentumsart am Grundstück:** Eigentum

**Anteil am Grundstück:** 1

**Zustand der Wohnung:** Sehr guter Standard

**Zustand des Gebäudes:** Perfekt

**Anzahl der Zimmer:** 3

**Zimmergrößen:** 18,00 m<sup>2</sup>, 12,40 m<sup>2</sup>, 10,50 m<sup>2</sup>

**Küche:** Offen, Küche mit Fenster

**Küchenfläche:** 10,60 m<sup>2</sup>

**Badezimmer:** 1

**Badezimmerfläche:** 5,60 m<sup>2</sup>

**Ausstattung Bad:** WC, Dusche, Handtuchheizkörper, Badewanne, Waschmaschine, Waschbecken

**Fenster:** Neue Holzfenster

**Ausrichtung:** Süd- und Ostblick

**Terrasse:** Ja

**Anzahl Terrassen:** 1

**Terrassenfläche:** 9 m<sup>2</sup>

**Garten:** Ja

**Keller:** Ja

**Kellerfläche:** 3,28 m<sup>2</sup>

**Garage:** Ja

**Parkplätze:** 1

**Barrierefrei:** Ja

**Heizung:** Fernwärme

**Warmwasser:** Fernwärme

**Hausanschlüsse und Ausstattung:**

- Starkstrom (400V): Ja
- Internet: Ja
- Kabelfernsehen: Ja
- Gegensprechanlage: Ja

**Küchenausstattung:**

- Kühlschrank: Ja
- Backofen: Ja
- Geschirrspüler: Ja
- Mikrowelle: Ja
- Waschmaschine: Ja

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Garage   Garten   Barrierefrei   Terrasse   Erdgeschoss

## Stettin

Szczecin is the largest city in northwestern Poland, located on the Oder river and close to the Szczecin Lagoon. It has a large seaport and a historic old town. Worth seeing are the medieval Chrobry Embankment along the river with a view of the harbour, the old town with its town hall, and numerous museums (such as the National Museum). Although not directly on the sea, a maritime atmosphere is felt here thanks to the river and the lagoon. The climate has continental influences but is cool in summer thanks to Baltic winds.

## 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.

**Dream Estate**

**#434399**

**Dream Estate Team**