



## **3-Zimmer-Wohnung mit Garten in Warsow – ruhige Lage, moderne Ausstattung, top Zustand**

**260,000 € (1,100,000 PLN)**

Baujahr 2017   3 Zimmer   ~69 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **3-Zimmer-Wohnung mit Garten in Warzymice - komfortables Wohnen in ruhiger Lage**

Zum Verkauf steht eine attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit privatem Garten in Warzymice. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, grünen Wohngegend im Erdgeschoss einer modernen Ecklage eines zweistöckigen Gebäudes aus dem Jahr 2017.

## Wohnfläche und Raumaufteilung:

Die Wohnung umfasst **69,31 m<sup>2</sup>** und bietet folgende Raumaufteilung:

- 2 Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit offener Küche
- Flur
- Badezimmer mit Dusche und WC

Die moderne Ausstattung der Wohnung beinhaltet eine **Fußbodenheizung** in allen Räumen, was zusätzlichen Wohnkomfort garantiert. Die Fenster sind nach Süden und Westen ausgerichtet, wodurch die Wohnung lichtdurchflutet und sonnig ist.

## Garten:

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der **private Garten** mit einer Fläche von ca. **133 m<sup>2</sup>**. Der gepflegte Außenbereich bietet:

- Eine große Holzterrasse mit Pergola
- Kinderfreundliche Ausstattung mit Sandkasten
- Aufstellpool
- **Automatische Bewässerungsanlage**

Dieser Garten ist ideal für entspannte Stunden im Freien und gleichzeitig ein Paradies für Kinder und Gartenliebhaber.

## Weitere Merkmale:

- **Sehr energieeffiziente Klimaanlage der Klasse A++**
- Monatliches Hausgeld: ca. **€190 (PLN 800)**

## Lage:

Die Immobilie liegt in einem attraktiven und gut erschlossenen Teil von Warzymice. In direkter Umgebung befinden sich:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Schule

- Zahnarztpraxis
- Medizinisches Zentrum
- Einkaufszentrum „Czerwona Torebka“
- modernes Sportzentrum

Die Umgebung ist familienfreundlich, ruhig und dennoch gut angebunden an die Infrastruktur der Stadt.

---

**Ein ideales Zuhause für Paare, Familien oder auch als Kapitalanlage. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine unverbindliche Besichtigung vor Ort.**

## Details

**Zu Verkaufen: Moderne Wohnung mit Garten - Bezugsfrei ab dem 09.06.2024**

**Objekttyp:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 09.06.2024

**Gesamtfläche:** 69,31 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus  
(Blockbebauung)

**Baujahr:** 2017

**Zustand:** Sehr guter Zustand

**Bauweise:** Ziegelbauweise

### **Aufteilung und Ausstattung:**

Diese moderne und gepflegte Erdgeschosswohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine hochwertige Ausstattung. Der offene Wohnbereich mit integriertem

**Küchenbereich (Einbauküche)**

schafft eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

- **Anzahl der WC:** 1
- **Etage:** Erdgeschoss
- **Gesamtanzahl der Stockwerke (inkl. EG):** 2
- **Heißwasser:** Fernversorgung (städtisches Netz)
- **Heizung:** Fernwärme (städtisches Netz)
- **Klingel-/Türsprechanlage:** Gegensprechanlage vorhanden

### **Außenbereich:**

Die Wohnung verfügt über einen **eigenen Garten**, ideal zum Entspannen oder für Familien mit Kindern. Das Grundstück ist **komplett eingezäunt**, was für

zusätzliche Privatsphäre und Sicherheit sorgt.

Diese Immobilie eignet sich hervorragend für Paare, kleine Familien oder auch Senioren, die

barrierearm wohnen möchten, da sie sich im Erdgeschoss befindet.

Nutzen Sie die Gelegenheit – eine neuwertige Wohnung mit hohem Wohnkomfort in einem gepflegten Gebäude wartet auf Sie!

## **Eigenschaften der Immobilie**

Erdgeschoss    Zaun    Garten    nahe der Grenze

## **Wehrmühlen**

Warzymice (deutsch Wehrmühlen) ist ein Dorf, das direkt südlich an Stettin grenzt. Ähnlich wie Przecław ist es eine dynamisch wachsende Ortschaft mit Vorstadtcharakter. Es zieht neue Einwohner durch die Nähe zu Stettin und eine gute Infrastruktur an. Hier befinden sich viele neue Wohnsiedlungen.

## **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.



**Lukasz Szulborski**

**+49 172 971 53 41**

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.