



## Stettin: Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen in sicherer Wohnanlage Warzymice

**212,000 € (899,000 PLN)**

Baujahr 2007   3 Zimmer   ~71 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in bewachter Wohnanlage - Warzymice, Osiedle Różane**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer gepflegten, geschlossenen Wohnanlage mit 24-Stunden-Sicherheitsdienst in Warzymice, im begehrten Wohnkomplex „Osiedle Różane“.

**Objektdaten:** - Wohnfläche: 71,31 m<sup>2</sup>

- 2 Balkone (einer davon ca. 12 m<sup>2</sup> groß)
- Etage: niedrige Etagenlage in moderner Wohnbebauung

**Raumaufteilung:** - Geräumiger Wohnbereich mit offener Küche und Zugang zum großen Balkon

- Schlafzimmer mit Einbauschränk und Zugang zum zweiten Balkon
- Zusätzliches Zimmer – ideal als Büro, Kinder- oder Gästezimmer
- Helles Badezimmer mit Toilette
- Großzügiger Flur mit viel Stauraum

**Ausstattung und Highlights:** - Klimaanlage für angenehme Temperaturen an warmen Tagen

- Maßgefertigte Einbauten vom Tischler in der gesamten Wohnung
- Hochwertiger Laminatboden in Wohnbereich, Küche, Flur und Schlafzimmern
- Glatt verputzte und hell gestrichene Wände

**Küche:** - Moderne, maßgefertigte Küchenzeile mit hochwertigen Einbaugeräten: Geschirrspüler, Dunstabzugshaube, Induktionskochfeld, Kühlschrank, Backofen

- Großer und funktioneller Bartresen zwischen Küche und Wohnzimmer – perfekt für geselliges Beisammensein

**Badezimmer:** - Funktional und modern ausgestattet

- Tageslicht und gute Belüftung

**Besonderheiten:** - Alle Einbaumöbel und Haushaltsgeräte sind neu und verfügen über Garantie

- Die Wohnung wurde komplett renoviert – sofort bezugsfertig
- Optional: Tiefgaragenstellplatz im Gebäude für €23.500 (PLN 100.000)

**Nebenkosten:** Die monatliche Hausgeldzahlung beträgt ca. €216 (PLN 919) und umfasst: - Vorauszahlungen für Heizung sowie Warm- und Kaltwasser

- Pflege der Gemeinschaftsflächen
- Sicherheitsdienst & Videoüberwachung

**Lage:** - Ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld

- Komplette eingefriedetes Areal mit schön gestalteten Grünflächen, Spielplatz und Sportplatz

- Direkt vor dem Komplex befindet sich eine Bushaltestelle – beste Anbindung an das Stadtzentrum

- In unmittelbarer Nähe: Einkaufsmöglichkeiten wie C.H. Rondo Hakena, Lidl, Netto, Żabka, Aldi

- Zahlreiche Rad- und Spazierwege, Schulen und Freizeiteinrichtungen in der Umgebung

**Fazit:** Ein durchdachtes Wohnkonzept, hochwertige Ausstattung und eine hervorragende Lage machen dieses Angebot besonders attraktiv.

**Besichtigungen auf Anfrage – wir freuen uns auf Ihren Besuch!**

Exklusives Angebot – nur bei uns verfügbar.

## Details

### Wohnung zum Verkauf in Stettin – Gumieńce

#### Allgemeine Informationen:

- **Objekttyp:** Wohnung
- **Stadtteil:** Gumieńce
- **Gesamtfläche:** 71,36 m<sup>2</sup>
- **Gebäudetyp:**  
Mehrfamilienhaus (Block)
- **Baujahr:** 2007
- **Bauweise:** Silikat
- **Stockwerke gesamt (inkl. EG):** 3

#### Ausstattung und Zustand:

- **Wohnungszustand:** Sehr gut

- **Gebäudezustand:** Sehr gut
- **Fußbodenbelag:** Paneelen
- **Fenstertyp:** Kunststofffenster
- **Heizung:** Fernwärme
- **Warmwasser:** Fernwärme
- **Klimaanlage:** Ja

#### Sicherheit & Kommunikation:

- **Sicherheitsdienst:** Ja
- **Videoüberwachung:** Ja
- **Gegensprechanlage:** Ja

#### Multimedia:

- **Internetanschluss:** Ja
- **Kabel-TV:** Ja

### Küche:

- **Küchentyp:** Mit Fenster
- **Ausstattung:**
  - Kühlschrank
  - Backofen
  - Geschirrspüler
  - Mikrowelle

### Badezimmer:

- **Anzahl der Badezimmer:** 1
- **Ausstattung:**
  - Dusche
  - Waschmaschine
  - Waschbecken
  - WC
  - Bidet
  - Handtuchheizkörper

### Außenbereich:

- **Balkone:** 2
- **Garage:** Ja
- **Grundstücksbegrenzung:** Voll umzäunt

Diese geräumige 3-Zimmer-Wohnung in der beliebten Wohngegend Gumieńce überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und hervorragenden Zustand. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2007 mit nur drei Etagen und bietet Komfort auf hohem Niveau – ideal für Familien oder Paare, die ein ruhiges, sicheres Zuhause mit guter Anbindung suchen.

Dank der zwei Balkone können Sie den Tag mit Sonnenlicht genießen, während die Klimaanlage auch in heißen Sommermonaten für angenehme Temperaturen sorgt. Die Nähe zu Grünanlagen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln macht diese Wohnung zu einer attraktiven Investition in Lebensqualität.

## Eigenschaften der Immobilie

Klimaanlage   Sicherheit   Zaun   Garage   Garten   Balkon

## **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.



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.

**Lukasz Szulborski**  
**+49 172 971 53 41**

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.