Immobilien in Westpommern

#433631

Modernes Traumhaus auf großem Grundstück mit Pool und Garten in Wehrmühlen entdecken

939,000 € (3,980,000 PLN)

Baujahr 2020 5 Zimmer ~238 m²

Beschreibung

Exklusives Einfamilienhaus mit moderner Ausstattung und großem Garten in Warzymice

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Jahr 2020 mit einer Wohnfläche von 237,9 m² befindet sich auf einem großzügigen, 1.607 m² großen Grundstück in einer der begehrtesten, ruhigen Straßen von Warzymice. Die grüne Umgebung und die Nähe zur Natur sorgen für eine entspannte Atmosphäre – ideal für alle, die Privatsphäre und Ruhe schätzen, aber nicht auf die Nähe zum Stadtzentrum und zur Grenze verzichten möchten.

Highlights der Immobilie:

- **Baujahr:** 2020
- **Wohnfläche:** 237,9 m²

- **Grundstücksfläche:** 1.607 m²
- **Lage:** Hanggrundstück in ruhiger Wohnstraße, umgeben von Natur
- **Zustand:** Neuwertig – bezugsfertig, keine zusätzlichen Investitionen erforderlich
- **Anzahl Etagen:** 2 (inkl. Erdgeschoss)

Erdgeschoss

Das Herzstück dieses Hauses ist ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit offenem Küchenkonzept (ca. 60 m²). Die elegante Küche überzeugt mit hochwertigen Einbaugeräten und einem stilvollen Design – ideal für Hobbyköche und Genießer.

Der angrenzende Wohnraum mit gemütlichem Kamin schafft eine einladende Atmosphäre für entspannte Abende oder gesellige Treffen. Vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf die Terrasse und den wunderschön gestalteten Garten – perfekt zum Entspannen im Freien.

Ein Büro (12,35 m²) bietet Raum für konzentriertes Arbeiten. Zusätzlich finden Sie eine Speisekammer, ein Gäste-WC (2,36 m²), einen Hauswirtschaftsraum sowie einen geräumigen Doppelgarage (36,96 m²). Eine moderne Wärmepumpe (NIBE F1245) mit passiver Kühlung sorgt effizient für angenehme Temperaturen.

Obergeschoss

Die obere Etage beeindruckt mit einer luxuriösen Elternsuite: ein Schlafzimmer (19,51 m²) mit eigenem Badezimmer (14,92 m²), ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Bidet, WC und Fenster. Zwei weitere großzügige Schlafzimmer (20,41 und 18,19 m²) bieten vielfältige Möglichkeiten für Familie oder Gäste. Ebenfalls vorhanden ist ein weiteres hochwertig ausgestattetes Badezimmer (5,29 m²) und eine praktische Ankleide.

Ausstattung & Technik

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Energiesparende Rekuperationsanlage von Shender

- Aluminiumfenster mit hochwertiger Dämmung
- Dacheindeckung mit Keramikziegeln, Titanzinkblech
- Hochwertige Materialien: Duschwände, Treppen und Arbeitsflächen mit Quarzkomposit
- Innenbeleuchtung in DALI-Technik
- Smart-Home-System von Ampio

Außenbereich & Garten

Der liebevoll geplante Garten wurde von einem Landschaftsarchitekten entworfen und ist mit einer automatischen Bewässerung über eigene Brunnen ausgestattet – das garantiert das ganze Jahr über ein gepflegtes Erscheinungsbild. Ein Highlight ist der private Außenpool mit beheiztem Wasser sowie eine stilvolle Aluminium-Pergola von Tarasola mit elektrischem Antrieb.

Ein zusätzlicher freistehender Doppelgarage (36 m²) befindet sich auf dem Grundstück, was insgesamt Platz für vier Fahrzeuge bietet.

Für wen ist dieses Haus ideal?

Dieses Zuhause ist ideal für alle, die auf der Suche nach hochwertigem Wohnkomfort, großzügigen Räumen und einem durchdachten Gesamtkonzept sind – eingebettet in eine ruhige, aber hervorragend angebundene Lage nahe der Natur.

Machen Sie Ihren Wohntraum wahr – entdecken Sie dieses außergewöhnliche Haus in Warzymice!

Details

Immobilientyp: Einfamilienhaus
Lage des Grundstücks: Hanglage
Gesamtfläche: 237,90 m²
Grundstücksfläche: 1.607,00 m²
Grundstücksform: Rechteckig
Nutzfläche: 237,90 m²

Eigentumsform des Grundstücks: Eigentum
Baujahr: 2020
Standard: Sehr gut
Gebäudezustand: Perfekt
Wandmaterial: Betonblöcke

Küchentyp: Küchenzeile
Küchenfläche: 17,02 m²
Anzahl der Badezimmer: 2
Badezimmerflächen: 14,92 m²; 5,29 m²
Anzahl der WCs: 1
WC-Fläche: 2,36 m²
Zufahrt: Lokale Straße
Zimmerflächen: 19,51 m²; 20,41 m²; 18,19 m²; 12,35 m²; 42,67 m²
Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss): 1
Warmwasserquelle: -
Heizung: Wärmepumpe
Stromversorgung: Ja
400V Stromversorgung: Ja
Abwasser: Öffentliches Kanalisationssystem
Wasserversorgung: Stadtwasser
Ausstattung Küche: Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler, Mikrowelle
Sicherheitsausstattung: Alarmanlage, Gegensprechanlage
Fenstertyp: Aluminiumfenster
Dachdeckung: Keramikdachziegel
Dachboden: Ausgebaut und nutzbar
Bodenart: -
Zaunart: Gemischt
Garage: Ja
Anzahl der Garagenstellplätze: 4
Garten: Ja
Swimmingpool: Ja
Ankleideraum: Ja
Kamin: Ja
Terrasse: Ja
Anzahl der Terrassen: 1
Öffentlicher Nahverkehr: In der Nähe
Nächster Spielplatz: In der Nähe
Badezimmerausstattung: Bidet, Fenster, Waschbecken, Handtuchheizkörper, WC, Dusche, Badewanne

Eigenschaften der Immobilie

Garage Garten Garderobe Kamin Terrasse 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

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.