Immobilien in Westpommern

#434335

Familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage von Wehrmühlen

200,000 € (850,000 PLN)

Baujahr 2009 4 Zimmer ~69 m²

Beschreibung

Modernes 4-Zimmer-Familienapartment in Warzymice – Komfort, Lage und Lebensqualität

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese einladende 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 68,5 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten, zweigeschossigen Wohnhauses im beliebten Wohnviertel „Tęczowe Ogrody“ in Warzymice – ideal für Familien, die Wert auf modernes Wohnen in grüner Umgebung legen.

Raumaufteilung und Ausstattung

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte, funktionale Raumaufteilung, die das tägliche Leben komfortabel und angenehm gestaltet:

- **Helles Wohnzimmer** mit offener, voll ausgestatteter Küche und direktem Zugang zu einem geräumigen Balkon – ideal für entspannte Stunden an der frischen Luft
- **Drei Schlafzimmer** – vielseitig nutzbar als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer
- **Modernes Badezimmer** mit Dusche und WC
- **Praktischer Abstellraum / Garderobe**

Die Ausstattung umfasst unter anderem:

- Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Glatt verputzte und frisch gestrichene Wände
- Pflegeleichte Bodenbeläge aus Laminat
- Kunststofffenster (PVC)

Zustand und Gebäude

Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand – bezugsbereit und ohne größeren Sanierungsbedarf. Das Wohnhaus wurde im Jahr **2009** aus solider Ziegelbauweise errichtet und bietet ein angenehmes, gepflegtes Wohnumfeld. Das großzügig angelegte Treppenhaus ist sauber und lichtdurchflutet.

Das Gebäude ist vollständig umzäunt und mit **Sicherheits-Features** wie **Videoüberwachung**, **Gegensprechanlage** und **Zugangskontrolle** ausgestattet – für ein sicheres Wohngefühl.

Lage und Umgebung

Warzymice – ein charmanter Vorort mit perfekter Anbindung an Szczecin – entwickelt sich zu einem der gefragtesten Wohngebiete der Region. „Tęczowe

Ogrody“ ist bekannt für seine freundliche Nachbarschaft, moderne Infrastruktur und herrlich grüne Umgebung.

In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- Spielplätze und Freizeitflächen
- Parkmöglichkeiten direkt am Haus
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten

Nebenkosten

Die monatlichen Betriebskosten betragen etwa **€236 (PLN 1.000)** und beinhalten bereits die Kosten für **Heizung** und **Warmwasser** (aus dem städtischen Versorgungsnetz).

Diese Wohnung ist ein perfekter Ort für junge Familien oder alle, die ein helles, modernes Zuhause in ruhiger und gleichzeitig gut angebundener Lage suchen. Lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern – wir freuen uns auf Ihre Besichtigung!

Details

Art der Immobilie: Wohnung
Gesamtfläche: 68,53 m²
Gebäudetyp: Wohnblock
Baujahr: 2009
Standard: Gut
Wandmaterial: Ziegel
Küchentyp: Kochnische
Anzahl der Badezimmer: 1
Anzahl der Etagen (einschließlich Erdgeschoss): 2
Warmwasserversorgung: Fernwärme
Heizung: Fernwärme
Sicherheitsdienst: Ja
Videoüberwachung: Ja
Gegensprechanlage: Ja
Umzäunung: Vollständig
Anzahl der Balkone: 1

Eigenschaften der Immobilie

Sicherheit Zaun Garten

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.