



## Wehrmühlen: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse und Balkon in ruhiger Lage

**208,000 € (880,000 PLN)**

Baujahr 2008   3 Zimmer   ~72 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### **Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon und Terrasse in ruhiger Lage**

Diese charmante Wohnung mit einer Gesamtfläche von 72 m<sup>2</sup> befindet sich in einem sehr gepflegten Wohnblock aus dem Jahr 2008 und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung sowie ausgezeichnete Lage in einem ruhigen und abgeschlossenen Wohnviertel.

### Aufteilung & Ausstattung:

- **Helles, geräumiges Wohnzimmer** mit Zugang zu einem **9 m<sup>2</sup> großen Balkon** sowie einer **großzügigen Terrasse mit 50 m<sup>2</sup>**, ideal zum Entspannen im Freien oder für gesellige Abende.
- **Zwei gut geschnittene, sonnendurchflutete Schlafzimmer** mit viel Platz für individuelle Gestaltung.
- **Separate Küche mit Essbereich**, ausgestattet mit Backofen, Kühlschrank, Mikrowelle und Geschirrspüler – perfekt für leidenschaftliche Hobbyköche. (Küchenfläche: 10,5 m<sup>2</sup>)
- **Moderne, helle Badezimmer** (5,3 m<sup>2</sup>) mit Badewanne, Waschmaschine, Handtuchheizkörper und Trockner.
- **Separate Gästetoilette** mit 1 m<sup>2</sup> Fläche.
- **Großzügiger Flur** mit Einbauschränken für zusätzlichen Stauraum.

### Weitere Highlights:

- **Zuverlässige Fernwärmeversorgung** sowie zentrale Warmwasserversorgung aus dem städtischen Netz.
- Monatliches Hausgeld: €141 (PLN 600)
- **Kabel-TV, Internetanschluss** sowie **Gegensprechanlage** vorhanden.
- Hochwertige Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat.
- Kunststofffenster mit Ausblick nach **Norden, Osten** und **Westen** – die Wohnung profitiert somit den ganzen Tag über von Tageslicht.
- Vollumzäuntes Grundstück sorgt für zusätzliche Privatsphäre und Sicherheit.
- Ein **Garagenstellplatz** ist ebenfalls vorhanden.

### Umgebung:

Das Wohnviertel bietet eine hervorragende Infrastruktur – in unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Kinderspielplätze, Paketstationen, Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sowie weitläufige Grünflächen. Die ruhige Lage und gleichzeitig einfache Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen machen dieses Zuhause besonders attraktiv – ideal für

Familien, Paare oder alle, die modernes Wohnen mit Komfort und Funktionalität verbinden möchten.

### **Einziehen möglich ab: 31. Oktober 2025**

Erleben Sie eine Wohnung, die mit Helligkeit, durchdachtem Grundriss und hochwertigem Standard überzeugt. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich begeistern!

## Details

### **Wohnung zur Miete verfügbar ab dem 31.10.2025**

#### **Allgemeine Informationen: -**

**Wohnfläche:** 72,00 m<sup>2</sup>

- **Gebäudetyp:** Wohnblock
- **Baujahr:** 2008
- **Zustand der Wohnung:** Sehr gut
- **Zustand des Gebäudes:** Sehr gut
- **Wandmaterial:** Betonblöcke
- **Etagenzahl (inkl. Erdgeschoss):** 2

#### **Raumaufteilung: - Küche**

**(separat):** 10,50 m<sup>2</sup>

- **Badezimmer:** 5,3 m<sup>2</sup>
- **WC:** 1 m<sup>2</sup>
- **Zimmergrößen:** 21,6 m<sup>2</sup> + 10,50 m<sup>2</sup> + 11,60 m<sup>2</sup>

#### **Ausstattung: - Heizung:**

Fernwärme

- **Warmwasser:** Fernversorgung
- **Internet:** Ja

- **Kabel-TV:** Ja

#### **- Haushaltsgeräte:**

- Kühlschrank
- Waschmaschine
- Backofen
- Geschirrspüler
- Mikrowelle

#### **- Badezimmersausstattung:**

Badewanne, Handtuchtrockner, Waschmaschine, Wäschetrockner

- **Bodenbeläge:** Fliesen, Paneele

- **Fenster:** Kunststoff

- **Sicherheit:** Gegensprechanlage

**Außenbereich: - Balkon:** 1 Balkon mit 9 m<sup>2</sup>

- **Terrasse:** 1 Terrasse mit 50 m<sup>2</sup>

- **Ausrichtung / Ausblick:** nach Norden, Osten und Westen

- **Einfriedung:** Vollständig umzäunt

- **Garage:** Ja

#### **Nebenkosten:**

- Monatliche Kosten: €177 (PLN 750)

## Eigenschaften der Immobilie

Zaun   Garage   Terrasse   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.