



## **Moderne Gartenwohnung in ruhiger Lage von Wehrmühlen nahe Stettin**

**188,000 € (799,000 PLN)**

Baujahr 2010   3 Zimmer   ~57 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem  
Garten in ruhiger Lage bei Stettin**

Diese charmante und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 57,46 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines modernen, zweigeschossigen Wohngebäudes aus dem Jahr 2010. Das Objekt liegt in einer ruhigen und gepflegten Wohnsiedlung "Brzeziny" an der Grenze der Orte Warzymice und Przecław – nur ca. 6 km von der deutsch-polnischen Grenze in Kołbaskowo entfernt.

### Highlights der Wohnung:

- Helles Wohnzimmer mit offener, voll ausgestatteter Küche sowie direktem Zugang zum privaten Garten.
- Zwei separate Schlafzimmer – eines davon ebenfalls mit Gartenzugang.
- Tageslichtbad mit Fenster, WC und hochwertigen Materialien wie Steinplatten und architektonischem Sichtbeton.
- Praktischer Flur mit eingebauter Garderobe.
- Gesamte Wohnfläche ebenerdig – ideal für Jung & Alt.

### Besonderheiten des Gartens:

Der wohnungseigene Eckgarten ist ca. 120 m<sup>2</sup> groß und lädt zum Entspannen ein. Er verfügt über:

- Eine 20 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Süd-Ausrichtung
- Ein 15 m<sup>2</sup> großes Einzelgarage
- Ein massives Holzgerätehaus
- Gepflegter Sichtschutz durch Thujapflanzungen

### Ausstattung & Komfort:

- Klimaanlage für angenehme Temperaturen im Sommer
- Alle Fenster mit Außenrollläden und innenliegenden Plissees
- Abgehängte Decken mit hochwertiger LED-Beleuchtung
- Küche und Bad mit eleganten Steinplatten
- Hochwertige Materialien und stilvolle Gestaltung im gesamten Wohnbereich

### Technische Angaben:

- Baujahr: 2010
- Wandmaterial: Ytong
- Heizungsart: Fernwärme aus lokaler Heizzentrale
- Warmwasser: zentral
- Türsprechanlage vorhanden
- Vollständig umzäuntes Grundstück

### Monatliche Nebenkosten:

Die monatlichen Kosten betragen ca. €165 (PLN 700) und beinhalten:

- Heizkosten
- Warmwasser
- Hausreinigung
- Müllentsorgung
- Pflege der Grünanlagen
- Instandhaltungsrücklage
- Wasserversorgung für Haus und Garten

Zusätzlich zu zahlen sind lediglich Strom entsprechend individuellem Verbrauch und ggf. TV.

### Lage & Umgebung:

Die Wohnanlage besticht durch ihre ruhige, familienfreundliche Atmosphäre sowie eine hervorragende Infrastruktur:

- Mehrere Spielplätze innerhalb der gepflegten Wohnsiedlung
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Tag & Nacht)
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe (Netto, Biedronka, Lidl)
- Bildungs- und Betreuungseinrichtungen fußläufig erreichbar (Grundschule, Kindergarten, Krippe)
- Apotheken, Gastronomie und Wälder in der Umgebung
- Nähe zur Autobahn A6 – ideal auch für Grenzpendler

Diese Wohnung ist sofort bezugsfrei und eignet sich perfekt für Paare, kleine Familien oder auch als renditestarke Kapitalanlage.

Lassen Sie sich von diesem wunderbaren Zuhause begeistern!

## Details

**Wohnung zum Verkauf**

**Verfügbar ab:** 05.04.2024

**Gesamtfläche:** 57,46 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus (Block)

**Baujahr:** 2010

**Zustand:** Sehr gut

**Baumaterial:** Ytong

**Etage:** Erdgeschoss (von insgesamt 2 Etagen)

**Küche:** Kochnische

**Anzahl Badezimmer:** 1

**Warmwasser:** Städtisches Netz

**Heizung:** Fernwärme (städtisches Netz)

**Gegensprechanlage:** Ja

**Umzäunung des Grundstücks:**

Vollständig umzäunt

**Garten:** Ja

### **Lage und Umgebung:**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur in der unmittelbaren Nähe:

- Hallenbad
- Waldgebiet
- Geschäft
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Grundschule
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Apotheke
- Gastronomiebetriebe
- Spielplatz

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss 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

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

## 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.