



Stilvolles 3-Zimmer-Apartment mit Terrasse in ruhiger Lage von Wehrmühlen

189,000 € (799,000 PLN)

Baujahr 2008 3 Zimmer ~67 m²

Beschreibung

Ein neues Kapitel beginnt: Stilvoller 3-Zimmer-Apartment in Szczecin – Warzymice

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem charmanten und bezugsfertigen Apartment, das mit Stil, Ruhe und Funktionalität überzeugt. Dieser 67 m² große Wohnraum liegt im 2. Stock eines gepflegten Gebäudes aus dem Jahr 2008, eingebettet in eine geschlossene, bewachte Wohnanlage im beliebten Stadtteil Warzymice in der Nähe von Szczecin.

Wohnen mit Atmosphäre

Der erste Eindruck zählt: Schon beim Eintreten heißt Sie ein heller, großzügiger Flur mit einer großen, maßgefertigten Einbauschranklösung

willkommen. Hier findet alles seinen Platz – Jacken, Schuhe, Taschen – und Sie können sofort entspannen.

Direkt rechts lädt ein gemütlicher Wohnbereich mit offenem Küchenkonzept und großen Fenstern zum Verweilen ein. Der Zugang zur Terrasse mit ca. 8 m² macht diesen Raum besonders – genießen Sie hier Ihre Nachmittage mit einem Tee in der Hand und einem wunderschönen Sonnenuntergang im Blick.

Die moderne Küche ist das Herzstück des Apartments – vollständig ausgestattet, funktional und bereit für ausgiebiges Kochen, entspannte Frühstücke und lange Gespräche bis in die Nacht. Backofen und Geschirrspüler sind natürlich vorhanden.

Rückzugsorte mit Stil

Links vom Flur erwartet Sie ein Schlafzimmer in beruhigenden Farben mit angrenzender Ankleide – ideal für erholsame Nächte. Daneben befindet sich das elegante Badezimmer im kolonialen Stil mit Badewanne, Waschtisch, WC und stilvollen Details, die jedes Bad zu einem Moment der Entspannung machen.

Ein weiteres Zimmer bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: ob als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum – hier gestalten Sie Ihren persönlichen Wohlfühlraum.

Ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und zusätzlichem Stauraum rundet das Raumangebot perfekt ab.

Ausstattung und Komfort

- **Wohnfläche:** 67 m²
- **Zimmer:** 3
- **Badezimmer:** 1
- **Balkon/Terrasse:** ca. 8 m²
- **Küche:** Offene Einbauküche mit Geräten
- **Ankleide:** vorhanden
- **Hauswirtschaftsraum:** vorhanden

- **Internet & Kabelfernsehen:** verfügbar
- **Heizung & Warmwasser:** über das städtische Netz
- **Fenster:** Kunststoff
- **Schutz & Sicherheit:** geschlossene und überwachte Wohnanlage

Optional besteht die Möglichkeit, eine Garage zu erwerben – Preis: €23.474 (PLN 100.000).

Die Lage – Grün. Ruhig. Nah an allem.

Warzymice bietet die perfekte Kombination aus wohltuender Ruhe und hervorragender Anbindung. In wenigen Autominuten erreichen Sie das Zentrum von Szczecin – die Nähe zur deutschen Grenze macht diese Lage auch für Grenzpendler attraktiv.

In der Umgebung finden Sie alles, was das Leben angenehm macht: Supermärkte, Kindergärten, Schulen, Apotheken, Spielplätze, Restaurants sowie Freizeit- und Erholungsangebote befinden sich in direkter Nähe.

Warum dieses Apartment?

- Bezugsfertig – ohne Renovierungsaufwand
- Vollständig möbliert
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Grundriss
- Terrasse mit Sonnenuntergangs-Panorama
- Ankleide, Hauswirtschaftsraum
- Ruhige, geschützte Lage auf einem liebevoll gepflegten Grundstück

Dieses Apartment ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen. Ideal für Paare, Familien oder alle, die Wert auf Stil und Lebensqualität legen.

Wenn Sie auf der Suche nach einem besonderen Lebensraum in Stadtnähe und doch im Grünen sind, wird dieses Apartment Sie begeistern.

Details

Eigentumswohnung in idealem Zustand
- Bezugsfrei ab 06.05.2025

Diese gepflegte und modern ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem soliden Mehrfamilienhaus (Baujahr 2008) mit nur drei Etagen. Das Gebäude besteht aus hochwertigem Ziegelmauerwerk und befindet sich in gutem Zustand.

Wohnfläche: 67,00 m²

Stockwerkanzahl: 3

Bauweise: Ziegel

Fenster: Kunststoff

Die Wohnung ist bezugsfrei ab dem 06.05.2025 und bietet eine praktische Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung:

- **Küche:** Offene Einbauküche (Anschluss an das Wohnzimmer)
- **Badezimmer:** Ausgestattet mit Handtuchheizkörper, Badewanne, Waschbecken und WC
- **Balkon:** 1 Balkon mit ca. 8 m² Fläche
- **Zimmeranzahl:** 3
- **Garderobe:** Ja

- **Internet und Kabel-TV Anschluss vorhanden**

Beheizt wird die Wohnung über Fernwärme aus dem städtischen Heiznetz. Auch die Warmwasserversorgung erfolgt zentral.

Zusätzliche Annehmlichkeiten:

- Geschirrspüler und Backofen vorhanden
- Tiefgaragenstellplatz vorhanden
- Vollständig umzäuntes Grundstück
- Sicherheitsdienst und Rezeption

Lage:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnstraße innerhalb eines familienfreundlichen Wohnviertels. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Kindergarten und Grundschule
- Hochschule
- Apotheke
- Restaurants
- Spielplatz
- Öffentlicher Nahverkehr

Diese Immobilie ist ideal sowohl für Familien als auch für Paare, die Wert

auf eine gute Lage und gehobene Ausstattung legen.

Eigenschaften der Immobilie

Sicherheit Empfang Zaun Garage Garderobe

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.