



Wehrmühlen: Modernisiertes Einfamilienhaus mit großem Grundstück und Teich

377,000 €

Baujahr 2004 4 Zimmer ~199 m²

Beschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Warzymice

Dieses gepflegte, ebenerdige Haus liegt abgeschieden in einem ruhigen Teil von Warzymice. Die Lage verbindet Privatsphäre und Natur mit einer schnellen Anbindung an die Stadt sowie die Autobahn A6 in Richtung Deutschland.

Das 2004 errichtete und umfassend modernisierte Haus bietet ca. 157,9 m² Wohnfläche bei einer bebauten Fläche von ca. 199 m². Das Dachgeschoss kann bei Bedarf ausgebaut werden und schafft zusätzliches Entwicklungspotenzial. Das Haus ist nicht unterkellert.

Raumaufteilung

- Windfang mit Einbauschränk
- Flur und Hauswirtschaftsraum mit Gas-Brennwerttherme
- Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin, ca. 33,8 m², und Zugang zur großen Terrasse mit Blick ins Grüne
- Essbereich mit ca. 21,8 m² – auch ideal als Erweiterung des Wohnbereichs
- Separate Küche, ca. 13 m², möbliert und mit neuen Geräten ausgestattet: Induktionskochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler sowie Kühl-Gefrierkombination
- Drei Schlafzimmer mit ca. 13,3 m², 22,3 m² und 16,2 m²
- Badezimmer, ca. 7,4 m², mit Badewanne, Dusche und WC
- Zusätzliches separates Gäste-WC

Grundstück & Ausstattung

Das vollständig eingezäunte, rechteckige Grundstück umfasst 2.365 m² und ist eben angelegt. Das automatische Einfahrtstor, die gepflasterte Zufahrt sowie der idyllische Teich unterstreichen den besonderen Charakter des Anwesens.

Neben dem Haus befinden sich ein freistehender Garage mit ca. 30 m², ein Heizraum mit ca. 8,5 m², ein Carport sowie ein Holzlager.

Zur Ausstattung gehören elektrische Fußbodenheizung im Badezimmer, Alarmanlage, Gegensprechanlage und Außenbeleuchtung. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen über eine Gas-Zweikreisheizung. Zusätzlich ist ein älterer, derzeit nicht genutzter Heizkessel vorhanden.

Bauweise & Materialien

Traditionelle Ziegelbauweise, gedämmte Außenwände mit Mineralwolle sowie ein gedämmtes, mehrseitig geneigtes Ziegeldach. Kunststofffenster mit Doppelverglasung und Sprossen, Holztüren sowie eine PVC-Terrassentür ergänzen die solide Ausstattung.

Die Schlafzimmer, Küche und Diele verfügen über Laminatkork, Wohnzimmer und Essbereich über hochwertigen Merbau-Holzboden. Bad, WC, Hauswirtschaftsraum und Windfang sind mit Terrakottafliesen ausgestattet.

Details

Freistehendes Einfamilienhaus in sehr gutem Zustand

- Wohn- und Nutzfläche: **199,00 m²**
- Grundstücksfläche: **2.365,00 m²**
- Baujahr: **2004**
- Bauweise: Ziegel
- Zustand des Gebäudes: sehr gut
- Ausstattungsstandard: gut

Das freistehende Haus befindet sich auf einem ebenen, rechteckigen Grundstück. Es verfügt über eine separate Küche, ein Badezimmer sowie ein separates WC.

Ausstattung

- Gaszentralheizung
- Warmwasseraufbereitung über Gas-Zweikreissystem
- Städtische Wasserversorgung
- Städtische Kanalisation
- Freistehende Garage mit einem Stellplatz
- Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

Keller 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.

Karol Kostyrka

+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.