



Modernes Endreihenhaus in Wehrmühlen mit großem Garten und Wärmepumpe

279,000 €

Baujahr 2022 5 Zimmer ~112 m²

Beschreibung

Modernes End-Reihenhaus in Warzymice nahe Szczecin

Zum Verkauf steht ein sonniges Endhaus aus dem Jahr 2022 mit einer Wohnfläche von ca. 112,48 m² auf einem 460 m² großen, vollständig eingezäunten Grundstück. Die ruhige Lage ohne direkte Nachbarn auf der Garten- und Terrassenseite bietet viel Privatsphäre und einen schönen Blick ins Grüne sowie auf Einfamilienhäuser.

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung ohne Dachschrägen, hochwertige Ausstattung und niedrige laufende Betriebskosten. Die Zufahrt erfolgt über eine beleuchtete Gemeindestraße; vor dem Haus stehen Stellplätze für bis zu drei Fahrzeuge zur Verfügung.

Raumaufteilung

Erdgeschoss - Garage im Haus, ca. 17 m², gedämmt, mit automatischem Wiśniowski-Sektionaltor

- Eingangsbereich, ca. 4 m²
- Heller Wohnbereich, ca. 25 m², mit Ausgang zur Terrasse und zum ca. 400 m² großen Garten
- Zimmer/Büro, ca. 6 m²
- Hochwertige offene Küche, ca. 5 m², inklusive Haushaltsgeräten
- Gäste-WC, ca. 1 m²

Obergeschoss - Flur, ca. 11 m²

- Großes Zimmer, ca. 17 m² – bei Bedarf wieder in zwei Zimmer teilbar
- Schlafzimmer, ca. 12 m²
- Schlafzimmer, ca. 8 m²
- Badezimmer, ca. 7 m², mit Badewanne und Dusche

Über eine ausziehbare Treppe ist ein nicht ausgebauter Dachboden erreichbar. Eine elegante Holztreppe verbindet beide Wohnebenen.

Ausstattung

- Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss
- Dreifach verglaste PVC-Fenster und Balkontüren
- Schiebetür zur Terrasse
- Satteldach mit gedämmter Keramikziegeleindeckung
- Doppelwand zwischen den Haushälften für zusätzlichen Schallschutz
- Stadtwasser und Kanalisation
- Internet- und TV-Verkabelung im Haus
- Regenwassertanks mit Bewässerungssystem für den Rasen
- Gepflasterte Zufahrt und Wege
- Terrasse, ca. 10 m²
- Die Ausstattung verbleibt nahezu vollständig im Haus

Die Immobilie liegt verkehrsgünstig mit schneller Anbindung nach Szczecin.
Kindergarten, Schule und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe.

Details

Modernes Doppelhaus in sehr gutem Zustand

Dieses attraktive Doppelhaus aus dem Jahr 2022 überzeugt mit einem idealen Ausstattungsstandard, moderner Haustechnik und einem eigenen Garten.

- Wohn- und Nutzfläche: **112,48 m²**
- Grundstücksfläche: **460,00 m²**
- Grundstück im Eigentum
- 1 Etage
- Flaches, unregelmäßig geschnittenes Grundstück
- Ruhige Zufahrtsstraße
- Städtische Wasserversorgung und Kanalisation
- Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe

Raumaufteilung

- Wohnzimmer und Zimmer: **25 m², 6 m², 17 m², 8 m² und 12 m²**
- Küchenzeile: **5 m²**
- Badezimmer: **7 m²**
- Separates WC: **1 m²**
- Ankleidezimmer
- Terrasse: **10 m²**
- Garten

Ausstattung

- Wärmepumpe
- 400-V-Starkstromanschluss
- Kunststofffenster
- Garage mit einem Stellplatz
- Wandmaterial: Ytong
- Sehr guter Gebäudezustand

Eigenschaften der Immobilie

Balkon

Wehrmühlen

Warzymice to wieś bezpośrednio granicząca od południa ze Szczecinem. Podobnie jak Przecław, jest to dynamicznie rozwijająca się miejscowość o charakterze podmiejskim. Przyciąga nowych mieszkańców bliskością Szczecina i dobrą infrastrukturą. Znajduje się tu wiele nowych osiedli.

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.