



Modernisierte Maisonettewohnung mit Balkon in ruhiger Lage von Wehrmühlen

168,000 €

Baujahr 1999 3 Zimmer ~71 m²

Beschreibung

Modernes Maisonette-Apartment in ruhiger Lage von Warzymice

Dieses stilvoll modernisierte Maisonette-Apartment befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten, niedrigen Wohngebäudes aus dem Jahr 1999 in Warzymice, am ruhigen Stadtrand von Szczecin.

Die Lage verbindet eine grüne, entspannte Umgebung mit einer komfortablen Anbindung: Das Zentrum von Szczecin ist in etwa 15 Minuten erreichbar, die Stadtteile Gumieńce und Reda in rund 5 Minuten.

Raumaufteilung

Die Wohnfläche beträgt 71 m², die gesamte Bodenfläche ca. 91 m². Die zwei Ebenen schaffen ein wohnliches Hausgefühl und trennen den Wohnbereich angenehm vom privaten Rückzugsbereich.

Untere Ebene: - großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum ca. 4 m² großen Balkon

- moderne, teilweise zum Wohnzimmer offene Küche mit Fenster
- Schlafzimmer, derzeit als Kinderzimmer genutzt
- hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit WC
- Flur

Über eine komfortable Holztreppe im Wohnzimmer gelangt man in die obere Etage.

Obere Ebene: - offener Bereich mit Schlafzone, Einbauschränken und Bett

- Arbeitsbereich mit Schreibtisch, Regalen und zusätzlichem Schrank

Die obere Ebene kann bei Bedarf in zwei separate, kleinere Zimmer unterteilt werden, da sich die Fenster auf gegenüberliegenden Dachseiten befinden.

Ausstattung

Die Wohnung wurde 2025 umfassend renoviert und ist ohne weiteren Aufwand bezugsfertig. Zu den Modernisierungen gehören:

- neue Bodenbeläge auf der gesamten unteren Ebene
- maßgefertigte Einbauküche mit neuen Geräten: Hisense-Kühlschrank, Beko-Kochfeld, Whirlpool-Geschirrspüler und Electrolux-Backofen
- modernes Bad mit Fliesen, eingebauter Badewanne, Waschtisch mit Unterschrank, Wand-WC, Einbauten für Waschmaschine und Trockner, Handtuchheizkörper sowie stimmungsvoller Beleuchtung
- erneuerte Elektro- sowie Wasser- und Abwasserinstallationen
- neue Dachfenster auf beiden Ebenen
- vor einigen Jahren erneuerte Balkonfenstertür aus Kunststoff
- neue einbruchhemmende Eingangstür

Zur Wohnung gehört ein im Grundbuch eingetragener Kellerraum mit ca. 4 m². Ein Garagenstellplatz auf der Anlage kann zusätzlich erworben werden.

Umgebung

Das gepflegte, ruhige Wohnviertel bietet viel Grün und eine angenehme Atmosphäre für Familien, Paare und Berufstätige. Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl, Biedronka, Czerwona Torebka und Żabka sowie eine Bushaltestelle befinden sich in der Nähe. Spazierwege und Grünflächen laden zu Erholung und Aktivitäten im Freien ein.

Details

Hochwertige Wohnung in Warzymice

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohnung mit einer Gesamtfläche von **71 m²** in ruhiger Lage von **Warzymice**.

Die Immobilie befindet sich in einem soliden Mehrfamilienhaus aus dem Jahr **1999** mit nur **2 Etagen**. Das Gebäude wurde in Ziegelbauweise errichtet und befindet sich in gutem Zustand.

Ausstattung und Raumkomfort

- Hoher Ausstattungsstandard

- Helle Küche mit Fenster
- Klimaanlage
- Kunststofffenster
- Balkon mit ca. **4 m²**
- Kellerraum mit ca. **4 m²**
- Ausrichtung nach Osten und Westen
- Fernwärmeheizung und Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Ruhige Zufahrtsstraße
- Überwachung vorhanden

Eine attraktive Immobilie für alle, die eine komfortable Wohnung in ruhiger Umgebung mit guter Infrastruktur suchen.

Eigenschaften der Immobilie

Keller Balkon

Wehrmühlen

Warzymice to wieś bezpośrednio granicząca od południa ze Szczecinem. Podobnie jak Przeclaw, 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.