





3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in Wehrmühlen, Baujahr 2011

158,000 €

Baujahr 2011 3 Zimmer ~57 m²

Beschreibung

Großzügige Wohnung in grüner Lage nahe Stettin

Diese attraktive, klimatisierte Wohnung befindet sich in Warzymice, unmittelbar an der Grenze zu Stettin und nahe der ul. Cukrowa. Die ruhige, grüne Umgebung mit Spazier- und Radwegen verbindet angenehmes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten, zweistöckigen Gebäudes aus dem Jahr 2011. Die abgeschlossene Wohnanlage ist videoüberwacht, das Gebäude gedämmt und mit Glasfaseranschluss ausgestattet.

Die im Grundbuch ausgewiesene Wohnfläche beträgt 56,8 m². Durch die Dachschrägen und die gesamte Bodenfläche von ca. 91 m² wirkt die Wohnung besonders offen, individuell und außergewöhnlich geräumig.

Raumaufteilung

- heller Wohnbereich, ca. 14,5 m², mit Zugang zum großen Balkon von ca. 4,5 m²
- Zimmer, ca. 10 m²
- Schlafzimmer, ca. 10 m²
- separate Küche mit Fenster, ca. 7,8 m²
- Badezimmer, ca. 6 m²
- großzügiger Flur, ca. 8,5 m²

Ausstattung

Die separate Küche verfügt über moderne Haushaltsgeräte, darunter Dunstabzugshaube, Backofen, Elektroherd und Geschirrspüler. Glatte Wände, Laminatböden in den Wohnräumen sowie Feinsteinzeug in Küche, Bad und Flur schaffen ein gepflegtes, modernes Ambiente.

Die Klimaanlage wurde 2025 installiert. Ein Großteil der Möbel kann nach Vereinbarung übernommen werden.

Warmwasser und Heizung werden über das städtische Netz bereitgestellt. Die monatlichen Nebenkosten betragen ca. €164 (PLN 720) einschließlich Kaltwasser und Instandhaltungsrücklage. Heizkosten inklusive Warmwasser sowie Strom werden nach Verbrauch abgerechnet.

Lage und Umgebung

In unmittelbarer Nähe befinden sich Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs mit guter Anbindung an das Stadtzentrum von Stettin. Geschäfte, Dienstleistungen, Restaurants, medizinische Einrichtungen, Kindergärten und Hochschulen sind bequem erreichbar.

Für Bewohner stehen Parkplätze innerhalb der umzäunten Anlage hinter dem Einfahrtstor zur Verfügung.

Details

Wohnung in sehr gutem Standard

- Gesamtfläche: 56,80 m²
- Immobilientyp: Wohnung
- Gebäudeart: Mehrfamilienhaus
- Baujahr: 2011
- Wandmaterial: Hohlblockstein
- Zustand/Standard: sehr gut
- Küche: separate Küche
- Anzahl der Etagen im Gebäude: 2
- Warmwasser: städtisches Netz
- Heizung: Fernwärme aus dem städtischen Netz

Eigenschaften der Immobilie

Balkon

Wehrmühlen

Warzymice to wieś bezpośrednio graniczęca 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

Karol Kostyrka
+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.

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.