



## Modernes Garten-Apartment mit 3 Zimmern in ruhiger Lage von Wehrmühlen

**153,000 € (649,000 PLN)**

Rok budowy 2021   3 Pokoje   ~62 m<sup>2</sup>

### Opis

**Modernes 3-Zimmer-Apartment mit großem Garten – sofort einziehen & genießen!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante, gut geschnittene Apartment mit einer Wohnfläche von 61,95 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Gebäudes aus dem Jahr 2021 im beliebten Wohngebiet Nowe Warzymice-Rajkowo – ruhig, grün und ideal für Familien oder alle, die Komfort und Privatsphäre schätzen.

**Besonderes Highlight:** Ein großzügiger, privater Garten mit 89,74 m<sup>2</sup> Fläche umgibt das gesamte Apartment und bietet viel Raum zum Spielen, Gärtnern oder Entspannen im Grünen – eine Oase der Ruhe direkt vor Ihrer Tür!

**Raumaufteilung:** - **Wohnzimmer mit offener Küche** – 25,76 m<sup>2</sup>: ein lichtdurchfluteter Raum mit direktem Zugang zum Garten – perfekt für gemütliche Abende oder gesellige Runden. - **Schlafzimmer 1** – 11,36 m<sup>2</sup>: ruhig gelegen, ideal als Elternschlafzimmer. - **Schlafzimmer 2** – 9,67 m<sup>2</sup>: perfekt als Kinder- oder Arbeitszimmer. - **Badezimmer** – 5,24 m<sup>2</sup>: ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss. - **Flur mit großer Einbauschränklösung** – 9,92 m<sup>2</sup>: bietet viel Stauraum und ein freundliches Entrée.

**Ausstattung & Zustand:** Das Apartment ist hochwertig ausgestattet und befindet sich in einem sehr guten Zustand – einziehen und wohlfühlen! Die Beheizung sowie Warmwasserversorgung erfolgen bequem über das zentrale Versorgungsnetz.

**Monatliche Nebenkosten:** Die aktuellen Nebenkosten betragen €167 (PLN 712) monatlich. Diese beinhalten unter anderem Heizungs- und Wasservorauszahlungen sowie Müllentsorgung.

**Parkmöglichkeiten inklusive:** Zwei private Stellplätze direkt am Gebäude sind im Angebot enthalten. Preis zusammen mit dem Gartenanteil: €16.400 (PLN 70.000). Der Erwerb dieser Stellplätze ist verpflichtend und ergänzt das Gesamtangebot perfekt.

**Lage – ruhig & grün mit guter Infrastruktur:** Das Viertel überzeugt mit seiner Ruhe, gepflegten Grünflächen und idealer Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten (z. B. Netto) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Umgebung bietet beste Voraussetzungen für entspannte Spaziergänge und optimale Erholung nach dem Alltag.

**Fazit:** Diese Immobilie ist ideal für Familien mit Kindern oder Paare, die großzügiges, modernes Wohnen mit dem Komfort eines privaten Gartens suchen. Profitieren Sie von hochwertiger Ausstattung, ruhiger Lage und direktem Zugang ins Freie.

Verfügbar ab dem: 22.08.2025.

Wir freuen uns, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich zeigen zu dürfen!

## Szczegóły

**Immobilienart:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 22.08.2025

**Gesamtfläche:** 61,95 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2021

**Ausstattungsstandard:** Sehr gut

**Gebäudezustand:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Ytong

**Küchentyp:** Offene Küche mit Durchgang

**Erdgeschosswohnung:** Ja

**Anzahl Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 2

**Garage:** Ja

**Anzahl der Parkplätze:** 2

**Garten:** Ja

## Cechy nieruchomości

Erdgeschoss   Garage   Garten

## Wehrmühlen

Warzymice (deutsch Wehrmühlen) ist ein Dorf, das direkt südlich an Stettin grenzt. Ähnlich wie Przeclaw 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.

## Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

## Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41