



Neubau-Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Wehrmühlen mit Garten und Garage

281,000 € (1,190,000 PLN)

Rok budowy 2025 4 Pokoje ~118 m²

Opis

Komfortabler Neubau-Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Warzymice

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese moderne Doppelhaushälfte mit einer Gesamtfläche von 118 m² befindet sich in einer ruhigen, charmanten Wohngegend von Warzymice – ideal für alle, die naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten. Das Haus steht auf einem rechteckigen, ebenen Grundstück von 440 m² und bietet hervorragende Privatsphäre durch unbebaute Flächen hinter dem Grundstück.

Highlights der Immobilie

- **Baujahr:** 2025 – moderner Neubau im Erstbezug

- **Wohnfläche:** ca. 114 m²
- **Grundstücksfläche:** 440 m² (rechteckige Form)
- **Etagen:** Erdgeschoss und Obergeschoss
- **Zimmeraufteilung:**
 - Großzügiger Wohnbereich: 32 m²
 - Weitere Zimmer: 21 m², 13 m² und 12 m²
- **Küche:** offener Küchenbereich
- **Bäder:** 2 moderne Badezimmer
- **Garage:** 1 Stellplatz vorhanden
- **Garten:** eigener Garten mit viel Gestaltungspotenzial

Ausstattung und Technik

- **Heizung:** Fußbodenheizung & Gas-Zentralheizung
- **Warmwasserbereitung:** gasbetriebener Zweikreisboiler
- **Fenster:** Kunststofffenster mit guter Isolierung
- **Dach:** hochwertige Keramik-Dachziegel
- **Stromversorgung:** inklusive 400V-Starkstromanschluss
- **Wasserversorgung & Abwasser:** kommunale Anschlüsse
- **Bauweise:** massive Ytong-Bauweise für optimale Wärmedämmung
- **Sicherheitsausstattung:** Gegensprechanlage installiert
- **Einfriedung:** eleganter Metallzaun

Lage & Umgebung

Die Immobilie befindet sich in Warzymice an der Turkusowa-Straße – ein ruhiges Viertel mit hervorragender Anbindung an Szczecin. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Apotheken, Restaurants sowie ein Krankenhaus befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Naturfreunde kommen auf ihre Kosten: Wälder, Parks und ein Freibad sind bequem erreichbar.

Dank guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erreichen Sie das Stadtzentrum von Szczecin in kurzer Zeit. Die umliegende Bebauung ist gepflegt, das Umfeld familienfreundlich und naturnah.

Verfügbarkeit

Bezugsfertig ab: **04.09.2025**

Diese stilvolle Doppelhaushälfte ist im modernen Rohbauzustand übergeben (entwicklerfertiger Zustand) und lässt Ihnen alle Freiheiten, das Interieur nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Ein ansprechendes Zuhause für Familien, Paare oder Investoren – seien Sie von Anfang an dabei und verwirklichen Sie Ihre Wohnträume in dieser attraktiven Lage!

Szczegóły

**Doppelhaushälfte in moderner
Neubauqualität – bezugsfertig ab
04.09.2025**

Diese attraktive Doppelhaushälfte bietet eine Gesamtfläche von 118,00 m² und befindet sich auf einem flachen, rechteckigen Grundstück von 440,00 m². Die Immobilie wird im gehobenen Rohbauzustand (Entwicklerstandard) aus Ytong-Mauerwerk errichtet. Die Nutzfläche beträgt 114,00 m².

Das Haus wird im Jahr 2025 fertiggestellt und erstreckt sich über Erdgeschoss plus ein Obergeschoss. Die moderne Architektur vereint Wohnkomfort mit Funktionalität – ideal für Familien oder alle, die stilvoll wohnen möchten.

Raumaufteilung: - Wohnzimmer mit offener Küche: 32 m² - Schlafzimmer 1: 21 m²

- Schlafzimmer 2: 13 m²
- Schlafzimmer 3: 12 m²
- 2 Badezimmer

Die offene Wohnküche schafft eine kommunikative Atmosphäre. Große Plastikfenster sorgen für viel Tageslicht.

- Ausstattung:** - Heizung:
Fußbodenheizung, zentrale Gasheizung (Gastherme mit zwei Kreisläufen)
- Stromanschluss inkl. Starkstrom 400V
 - Gasanschluss vorhanden
 - Stadtwasser und städtische Kanalisation
 - Video-Gegensprechanlage
 - Dach: keramische Dachziegel
 - Metallzaun
 - Kunststofffenster
 - Bodenbeläge bauseits

Ein privater Garten sowie eine Garage mit einem Stellplatz runden das Angebot ab.

Infrastruktur in der Nähe: - Schule,
Kindergarten und Krippe

- Universität
- Supermarkt, Apotheke
- Bahnhof (PKP) und Busbahnhof (PKS)
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Park, Wald, Spielplatz
- Schwimmbad, Fitnessstudio

- Gastronomiebetriebe
- Krankenhaus
- Bank
- Polizeiwache

Verfügbarkeit: ab dem 04.09.2025

Kontaktieren Sie uns für weitere
Informationen und einen
Besichtigungstermin.

Cechy nieruchomości

Gas 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