



Moderne Gartenwohnung in ruhiger Lage von Wehrmühlen nahe Stettin

188,000 € (799,000 PLN)

Rok budowy 2010 3 Pokoje ~57 m²

Opis

Hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Garten in ruhiger Lage bei Stettin

Diese charmante und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 57,46 m² Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines modernen, zweigeschossigen Wohngebäudes aus dem Jahr 2010. Das Objekt liegt in einer ruhigen und gepflegten Wohnsiedlung "Brzeziny" an der Grenze der Orte Warzymice und Przeclaw – nur ca. 6 km von der deutsch-polnischen Grenze in Kołbaskowo entfernt.

Highlights der Wohnung:

- Helles Wohnzimmer mit offener, voll ausgestatteter Küche sowie direktem Zugang zum privateigenen Garten.
- Zwei separate Schlafzimmer – eines davon ebenfalls mit Gartenzugang.
- Tageslichtbad mit Fenster, WC und hochwertigen Materialien wie Steinplatten und architektonischem Sichtbeton.
- Praktischer Flur mit eingebauter Garderobe.
- Gesamte Wohnfläche ebenerdig – ideal für Jung & Alt.

Besonderheiten des Gartens:

Der wohnungseigene Eckgarten ist ca. 120 m² groß und lädt zum Entspannen ein. Er verfügt über:

- Eine 20 m² große Terrasse mit Süd-Ausrichtung
- Ein 15 m² großes Einzelgarage
- Ein massives Holzgerätehaus
- Gepflegter Sichtschutz durch Thujapflanzungen

Ausstattung & Komfort:

- Klimaanlage für angenehme Temperaturen im Sommer
- Alle Fenster mit Außenrollläden und innenliegenden Plissees
- Abgehängte Decken mit hochwertiger LED-Beleuchtung
- Küche und Bad mit eleganten Steinplatten
- Hochwertige Materialien und stilvolle Gestaltung im gesamten Wohnbereich

Technische Angaben:

- Baujahr: 2010
- Wandmaterial: Ytong
- Heizungsart: Fernwärme aus lokaler Heizzentrale
- Warmwasser: zentral
- Türsprechanlage vorhanden
- Vollständig umzäuntes Grundstück

Monatliche Nebenkosten:

Die monatlichen Kosten betragen ca. €165 (PLN 700) und beinhalten:

- Heizkosten
- Warmwasser
- Hausreinigung
- Müllentsorgung
- Pflege der Grünanlagen
- Instandhaltungsrücklage
- Wasserversorgung für Haus und Garten

Zusätzlich zu zahlen sind lediglich Strom entsprechend individuellem Verbrauch und ggf. TV.

Lage & Umgebung:

Die Wohnanlage besticht durch ihre ruhige, familienfreundliche Atmosphäre sowie eine hervorragende Infrastruktur:

- Mehrere Spielplätze innerhalb der gepflegten Wohnsiedlung
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Tag & Nacht)
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe (Netto, Biedronka, Lidl)
- Bildungs- und Betreuungseinrichtungen fußläufig erreichbar (Grundschule, Kindergarten, Krippe)
- Apotheken, Gastronomie und Wälder in der Umgebung
- Nähe zur Autobahn A6 – ideal auch für Grenzpendler

Diese Wohnung ist sofort bezugsfrei und eignet sich perfekt für Paare, kleine Familien oder auch als renditestarke Kapitalanlage.

Lassen Sie sich von diesem wunderbaren Zuhause begeistern!

Szczegóły

Wohnung zum Verkauf

Verfügbar ab: 05.04.2024

Gesamtfläche: 57,46 m²

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus (Block)

Baujahr: 2010

Zustand: Sehr gut

Baumaterial: Ytong

Etage: Erdgeschoss (von insgesamt 2 Etagen)

Küche: Kochnische

Anzahl Badezimmer: 1

Warmwasser: Städtisches Netz

Heizung: Fernwärme (städtisches Netz)

Gegensprechanlage: Ja

Umzäunung des Grundstücks:

Vollständig umzäunt

Garten: Ja

Lage und Umgebung:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur in der unmittelbaren Nähe:

- Hallenbad
- Waldgebiet
- Geschäft
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Grundschule
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Apotheke
- Gastronomiebetriebe
- Spielplatz

Cechy nieruchomości

Erdgeschoss Zaun 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