



Helle Maisonettewohnung mit Terrasse in ruhigem Wohnpark in Wehrmühlen

149,000 € (629,000 PLN)

Rok budowy 2011 3 Pokoje ~56 m²

Opis

Zweistöckige, helle Wohnung auf einem überwachten Wohnpark in Warzymice – ideal für Familien und Ruhesuchende

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause – einer charmanten, zweistöckigen Wohnung auf einem malerischen, bewachten Wohnpark in Warzymice. Diese gepflegte Immobilie bietet nicht nur hohen Wohnkomfort, sondern auch Sicherheit und eine freundliche Nachbarschaft – perfekt für junge Paare, Familien mit Kindern oder alle, die Ruhe und Naturnähe schätzen.

Wohnfläche & Ausstattung

Die Wohnung bietet eine Gesamtfläche von 69,38 m² (56,22 m² als offizielle Wohnfläche) und überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung:

Erste Ebene:

- **Offener Wohnbereich mit Küche (29,33 m²):** Lichtdurchflutet und großzügig geschnitten, mit modernen Einbaugeräten inklusive Kühlschrank, Backofen und Waschmaschine.
- **Direkter Zugang zur gemütlichen Terrasse:** Perfekt für den Morgenkaffee oder entspannte Abende mit Freunden.
- **Modernes Badezimmer (5,03 m²):** Ausgestattet mit Dusche.
- **Heller Eingangsbereich mit offener Treppe zur oberen Ebene:** Vermittelt ein Gefühl von Weite und stilvollem Wohnen.

Zweite Ebene:

- **Schlafzimmer (8,35 m²):** Rückzugsort mit viel Privatsphäre.
- **Galerie / drittes Zimmer (7,05 m² laut Grundbuch):** Vielseitig nutzbar als Büro, Gästezimmer oder Kinderbereich.
- **Separates WC mit Waschbecken (2,21 m²):** Praktisch und komfortabel, direkt auf der oberen Etage.

Weitere Vorzüge der Immobilie:

- **Eigener Kellerraum (5 m²):** Bietet zusätzlichen Stauraum.
- **Wohnpark mit Zugangskontrolle und Überwachung:** Für ein sicheres Wohngefühl.
- **Zwei Spielplätze auf dem Areal:** Ein Paradies für Kinder und junge Familien.
- **Ruhige Umgebung mit gleichzeitig hervorragender Infrastruktur:** In direkter Nähe befinden sich Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine schnelle Verkehrsanbindung ins Zentrum von Stettin (Szczecin) und nach Police.

Gebäudeeigenschaften:

- Baujahr: 2011
- Bauweise: Massiv (Hohlblocksteine)
- Gebäudeart: Mehrfamilienhaus (Block)

- Anzahl Etagen: 2
- Fenster: Kunststoff
- Bodenbeläge: Paneele und Terrakotta
- Vollständig umzäuntes Grundstück
- Heizungsart: Zentrale Versorgung über das Wohngebiet
- Warmwasser: Fernversorgung
- Zusätzliche Ausstattung: Gegensprechanlage, Sicherheitsdienst, Videoüberwachung

Betriebskosten:

- **Monatliches Hausgeld: €121 (PLN 514)** – einschließlich Heizung.
- **Einziges zusätzliche Versorgungsgebühr:** Strom – wird verbrauchsabhängig abgerechnet.

Verfügbarkeit: Ab dem 27. Oktober 2025

Diese Wohnung vereint durchdachtes Wohnen, moderne Ausstattung und eine angenehme Wohnlage. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese tolle Immobilie persönlich kennenzulernen – wir freuen uns, Ihnen Ihr neues Zuhause zeigen zu dürfen!

Szczegóły

Wohnung zur Miete – verfügbar ab dem 27.10.2025

Fläche: 56,22 m²

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus (Baujahr 2011)

Zustand: Perfekt

Anzahl der Etagen im Gebäude (inkl. Erdgeschoss): 2

Bauweise: Hohlblocksteine

Fenster: Kunststofffenster

Bodenbeläge: Laminat & Terrakotta

Küche: Offene Küchenzeile

Anzahl der Badezimmer: 1

Zusätzliche WCs: 1

Zimmergrößen: 29 m², 8 m², 7 m²

Warmwasser: Stadtnetz

Heizung: Sonstige

Sicherheitsmerkmale: Vollständige Umzäunung, Überwachung (Monitoring), Gegensprechanlage, Sicherheitsdienst

Ausstattung: Kühlschrank, Waschmaschine, Backofen

Monatliche Mietkosten:

- Miete: €642 (PLN 2.714)

Diese ideal geschnittene Wohnung mit drei gut aufgeteilten Zimmern befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und bietet höchsten Wohnkomfort. Moderne Ausstattung und hochwertige Materialien wie Terrakottafliesen und Laminatböden verbinden sich mit einer offenen Küche, die bereits mit Kühlschrank, Backofen und Waschmaschine ausgestattet ist.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und eignet sich ideal für kleine Familien, Paare oder Berufstätige. Ein gepflegtes und sicheres Wohnumfeld wird durch einen vollständigen Zaun, Überwachungskameras, Sicherheitsdienst und Videosprechanlage gewährleistet.

Hinweis: Die Wohnung steht ab dem 27. Oktober 2025 zur Verfügung.

Cechy nieruchomości

Sicherheit Zaun Keller

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