



## Stilvolles 3-Zimmer-Apartment mit Terrasse in ruhiger Lage bei Wehrmühlen

**189,000 € (799,000 PLN)**

Rok budowy 2008   3 Pokoje   ~67 m<sup>2</sup>

### Opis

**Ihr neues Kapitel beginnt hier – Stilvoller 3-Zimmer-Apartment in Warzymice bei Stettin**

Manche Orte fühlen sich vom ersten Moment an wie ein Zuhause an. Dieses liebevoll gestaltete Apartment in Warzymice, nur wenige Minuten von Stettins Zentrum entfernt, bietet genau dieses Gefühl – Licht, Ruhe, und durchdachte Details, die einen willkommen heißen.

### Wohnen mit Stil und Komfort

Beim Betreten empfängt Sie ein heller, großzügiger Flur mit einer praktischen Einbauschränklösung – der perfekte Ort, um in Ihrem neuen Zuhause anzukommen.

Der gemütlich gestaltete Wohnbereich mit integriertem Küchenbereich lädt zum Entspannen ein: Große Fenster fluten den Raum mit Licht, während der direkte Zugang zur Terrasse (8 m<sup>2</sup>) einen herrlichen Blick auf den Sonnenuntergang bietet – ideal für ruhige Abende mit einem heißen Getränk.

Das Herzstück – die moderne Küche – ist voll ausgestattet und funktional, perfekt für gemeinsames Kochen, gemütliche Frühstücke oder gesellige Abende.

Die stilvolle Schlafzimmer-Oase inklusive begehbarem Kleiderschrank ist in beruhigenden Farben gehalten und schafft einen perfekten Rückzugsort für erholsame Nächte.

Das elegante Badezimmer ist im kolonialen Stil gehalten und verfügt über eine große Badewanne sowie geschmackvolle Details – genau der richtige Ort für kleine Wellnessmomente im Alltag.

Ein zusätzlicher Raum kann flexibel genutzt werden – als Homeoffice, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum.

Ein separates Hauswirtschaftszimmer ergänzt die Wohnung auf praktische Weise mit Platz für Waschmaschine und Haushaltsgeräte – diskret, aber äußerst funktional.

### Fakten im Überblick

- Fläche: 67 m<sup>2</sup>
- 1. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 2008)
- Ideal gepflegter Zustand
- Großzügiger Grundriss mit separater Garderobe
- Vollständig möbliert und einzugsbereit
- Beheizt mit Fernwärme, Warmwasser ebenfalls aus städtischem Netz
- Kunststofffenster
- Kabelfernsehen und Internetanschluss vorhanden
- Vollständig umzäuntes, gesichertes und betreutes Wohnareal
- Empfangs- und Sicherheitsdienst im Objekt
- Geräumige Terrasse mit 8 m<sup>2</sup>
- Möglichkeit zum Garagenkauf: €23.600 (PLN 100.000)

### Lage – Nah an allem, was zählt

Warzymice ist eine ruhige, grüne Wohngegend direkt am westlichen Stadtrand von Stettin – ideal für alle, die die Nähe zur Natur schätzen und dennoch schnell in der Innenstadt sein möchten. Die deutsche Grenze ist nur wenige Kilometer entfernt – perfekt auch für Berufspendler.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie:

- Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie
- Schule, Kindergarten, Apotheke
- Spielplätze, Spazier- und Radwege
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

### Ein Ort zum Ankommen – für Paare, Familien oder Singles

Dieses Apartment bietet Ihnen weit mehr als nur vier Wände. Es ist ein Zuhause für alle, die Wert auf Stil, Komfort und Qualität im Alltag legen. Einfach einziehen und wohlfühlen.

## Szczegóły

**Wohnung in Warzymice mit 67 m<sup>2</sup> –  
Einziehen ab dem 28.11.2025**

**Objekttyp:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 28.11.2025

**Lage:** Warzymice

**Gesamtfläche:** 67,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudeart:** Mehrfamilienhaus (Block)

**Baujahr:** 2008

**Gebäudestandard:** Ideal

**Bauzustand:** Gut

**Bauweise:** Ziegel

**Etagenzahl (inkl. Erdgeschoss):** 3

**Fenster:** Kunststoff

**Zugang:** Erschließung über Wohnstraße

**Heizung:** Fernwärme

**Warmwasser:** Fernwärme

**Internetanschluss:** Ja

**Kabelfernsehen:** Ja

**Küche:** Kücheneile

**Badezimmer:** 1

**Badezimmerausstattung:**

Handtuchheizkörper, Badewanne,  
Waschbecken, WC

**Balkon:** 1 Balkon mit einer Fläche von 8  
m<sup>2</sup>

**Ausstattung:**

- Backofen
- Geschirrspüler
- Ankleidezimmer

- Schutzdienst
- Rezeption im Gebäude
- Vollumzäuntes Grundstück
- Garage

### **Umgebung:**

- Geschäft in der Nähe
- Kindergarten, Grundschule und Hochschule in der Umgebung

- Öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar
- Apotheke, Gastronomie und Spielplatz befinden sich in unmittelbarer Nähe

**Hinweis:** Der Gesamtpreis der Immobilie wird separat ausgewiesen. Alle angegebenen Preise verstehen sich brutto.

## Cechy nieruchomości

Sicherheit   Empfang   Zaun   Garage   Garderobe

## 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