



## **Warsow: Modernes 3-Zi.-Apartment mit Garten, Terrasse & Top-Ausstattung kaufen**

**260,000 € (1,100,000 PLN)**

Baujahr 2016   3 Zimmer   ~69 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Exklusives Apartment mit großem Garten, Terrasse & hochwertiger Ausstattung in Warzymice**

Wir präsentieren Ihnen eine außergewöhnliche Gelegenheit zum Kauf eines modernen, sonnenverwöhnten Apartments mit großzügiger Terrasse und beeindruckendem Privatgarten (133 m<sup>2</sup>) – gelegen im Erdgeschoss eines gepflegten, niedrigen Wohngebäudes aus dem Jahr 2016 im beliebten Warzymice, nahe der deutschen Grenze.

## Wohnfläche & Raumaufteilung

Die Gesamtfläche von **69,31 m<sup>2</sup>** verteilt sich funktional und komfortabel auf:

- Wohn- und Essbereich mit offener, voll ausgestatteter Küche und Zugang zur Terrasse und Garten
- Zwei separate Schlafzimmer
- Modernes Bad mit WC
- Flur mit zusätzlichem Stauraum
- Separater Ankleideraum

Der lichtdurchflutete Wohnbereich bietet über große Fensterfronten direkten Zugang zur großzügigen **Holzterrasse** und dem liebevoll angelegten Garten.

## Gartenparadies mit Privatsphäre

Ein Highlight der Immobilie ist der private Garten mit **133 m<sup>2</sup>**, ausgestattet mit:

- Hochwertiger Holzterrasse – ideal für Frühstück im Freien oder Grillabende
- Gartenpool
- Sandkasten für Kinder
- Hohe, über 2 m große Thuja-Hecken – bieten optimale Privatsphäre
- Vollautomatisches Bewässerungssystem mit App-Steuerung  
(Bewässerungswasseranschluss im Garten)

## Ausstattung auf Premium-Niveau

Diese Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail hochwertig ausgestattet:

- **Wassergeführte Fußbodenheizung** in allen Räumen – individuell regelbar über elektronische Thermostate und mobil über App
- **Elektrische Außenrollläden** in allen Fenstern
- Energiesparende **Klimaanlage (kühlen/heizen)** von *Mitsubishi Heavy Industries*, Energieklasse A++
- Hochleistungs-Dunstabzug mit einer Leistung von **1.200 m<sup>3</sup>/h**
- Küche mit Qualitäts-Einbaugeräten

- Stilvolle Möbel in Maßanfertigung – **sämtliche Möbel & Geräte (RTV/AGD)** laut Fotos sind im Preis inbegriffen

## Wohnanlage & Lage

Die Wohnung befindet sich in einer **modernen, gepflegten und umzäunten Wohnsiedlung**, die besonders durch folgende Merkmale besticht:

- Zahlreiche Grünflächen und Spazierwege
- Abgeschlossene Spielplätze für Kinder
- Frei zugängliche Parkplätze auf dem Gelände
- Ruhige, familienfreundliche Umgebung

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Supermärkte und Einzelhandelsgeschäfte
- Schule und Kindergarten
- Nur ca. **5 km zur polnisch-deutschen Grenze** (Kołbaskowo / Rosówek)
- Schnelle Anbindung an die **Autobahn A6** – ideal für Pendler in Richtung Deutschland oder Szczecin

---

Diese Immobilie bietet eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und traumhafter Außenfläche in bester Lage – ideal für Familien, naturverbundene Paare oder Berufspendler.

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage für eine Besichtigung dieses besonderen Objekts.**

## Details

### Wohnung zum Verkauf

- **Immobilienart:** Wohnung
- **Gesamtfläche:** 69,31 m<sup>2</sup>
- **Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus (Block)
- **Baujahr:** 2016

- **Standard:** Sehr gut
- **Zustand des Gebäudes:** Sehr gut
- **Baumaterial:** Ziegel
- **Küchentyp:** Offene Küche mit Durchreiche
- **Anzahl der Badezimmer:** 1
- **Zufahrtsstraße:** Ruhige Straße

- **Erdgeschosswohnung:** Ja
- **Anzahl der Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):** 2
- **Warmwasser:** Städtisches Netz
- **Heizung:** Fernwärme aus dem städtischen Netz
- **Klimaanlage:** Ja
- **Internet:** Ja
- **Kabel-TV:** Ja
- **Gegensprechanlage:** Ja
- **Fenstertyp:** Kunststofffenster
- **Garten:** Ja
- **Begehbarer Kleiderschrank:** Ja
- **Anzahl der Balkone:** 1
- **Terrasse:** Ja
- **Anzahl der Terrassen:** 1
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe

Diese moderne und gepflegte Wohnung im Erdgeschoss eines zweigeschossigen Gebäudes überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und den hohen Wohnkomfort. Die großzügige Wohnfläche von 69,31 m<sup>2</sup> bietet ideale Bedingungen für Paare oder kleine Familien.

Die offene Küche mit Durchreiche schafft eine freundliche Verbindung zum

Wohnbereich, während der Zugang zum Balkon und zur sonnigen Terrasse den Wohnraum ins Grüne erweitert. Im privaten Garten können Sie entspannen oder den Tag mit Familie und Freunden genießen.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet, zusätzlich steht ein praktischer, begehbarer Kleiderschrank zur Verfügung, der für Ordnung und Stauraum sorgt.

Zur technischen Ausstattung der Wohnung gehören Klimaanlage, Internetanschluss, Kabel-TV und Gegensprechanlage. Die Kunststofffenster bieten gute Isolierung.

Dank der ruhigen Lage in einer wenig befahrenen Straße und der Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln ist sowohl Erholung als auch Mobilität gewährleistet.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand in einem erst 2016 errichteten Ziegelbau. Sie ist sofort bezugsfertig – ideal für alle, die eine Kombination aus Qualität, Funktionalität und urbanem Wohnkomfort suchen.

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss Klimaanlage Garten Garderobe Terrasse nahe der Grenze

## Wehrmühlen

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

## Zusammenarbeit mit uns

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet. Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.



Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3,69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.

## Steuerliche Vorteile

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.