



## Lichtdurchflutete Maisonette mit Terrasse im Wohnpark Tęczowe Ogrody in Warsow

**153,000 € (649,000 PLN)**

Baujahr 2007   3 Zimmer   ~80 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Außergewöhnliche Maisonette-Wohnung mit Terrasse im Wohnpark "Tęczowe Ogrody" – bezugsfertig!**

Suchen Sie ein Zuhause, das naturnahes Wohnen mit einer schnellen Verbindung ins Stadtzentrum verbindet? Dann ist diese Wohnung genau das Richtige für Sie!

Zum Verkauf steht eine lichtdurchflutete 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von 56 m<sup>2</sup> (ca. 80 m<sup>2</sup> tatsächliche Nutzfläche), gelegen in einer charmanten, ruhigen Wohnanlage – dem "Tęczowe Ogrody".

Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

---

### Raumaufteilung:

- 1. Ebene:** - Großzügiges, helles Wohnzimmer mit offener Küche und direktem Zugang zur Terrasse
- Geräumiges Badezimmer mit moderner Duschkabine, stilvoller Waschtischplatte sowie Platz für Waschmaschine und Trockner
  - Eingangsbereich mit Möglichkeit für Einbauschränke
- 2. Ebene:** - Gemütliches Schlafzimmer mit wohnlichem Flair
- Offene Fläche – perfekt als Homeoffice oder Entspannungsbereich nutzbar
  - Zusätzliche Gästetoilette mit Waschbecken
- 

### Ausstattungsstandard:

Die Wohnung wurde kürzlich umfassend renoviert und mit viel Liebe zum Detail hochwertig ausgestattet:

- Glatte, elegant gestrichene Wände und stilvoller Fischgrät-Parkettboden
- Zeitgemäße Einbauküche mit neuer Arbeitsplatte
- Design-Beleuchtung, die das Ambiente unterstreicht
- Große Hebe-Schiebe-Balkontüren (Typ HS) mit elektrischer Außenjalouse
- Verdunkelungsrollen in den weiteren Zimmern
- Sehr niedrige monatliche Betriebskosten

Ein privates Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung.

---

### Wohnanlage "Tęczowe Ogrody":

Ein sicheres, familienfreundliches und begrüntes Wohnumfeld:

- Geschlossene, videoüberwachte Anlage mit Zufahrtstor
- Zwei Spielplätze, Sportplatz und weitläufige Grünflächen
- Zahlreiche öffentliche Parkmöglichkeiten direkt am Gelände

## Lage:

- Nur 5 Minuten bis zur Grenze
- Ca. 15 Minuten bis ins Stadtzentrum (Brama Portowa)
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Erholungsgebiete und Radwege in unmittelbarer Umgebung
- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

**Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen – diese Wohnung muss man vor Ort gesehen haben!**

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Alter Preis:** 699.000 PLN

**Gesamtfläche:** 80,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2007

**Zustand:** Perfekt

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Kochnische

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Anzahl der WCs:** 1

**Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 2

**Heizung:** Fernwärme aus dem städtischen Netz

**Sicherheitsdienst:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Einfriedung:** Vollständig umzäunt

## Eigenschaften der Immobilie

Sicherheit Zaun Keller Garten Balkon 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.