



## Stilvolle 4-Zimmer-Maisonette mit 2 Balkonen in ruhiger Wohnanlage in Wehrmühlen

**217,000 € (920,000 PLN)**

Baujahr 2009   4 Zimmer   ~89 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Stilvolles 4-Zimmer-Maisonette mit zwei Balkonen in geschlossener Wohnanlage in Warzymice**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Wir präsentieren Ihnen eine charmante, ca. 89 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Maisonettewohnung, gelegen im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2009. Die Wohnung befindet sich auf einem geschlossenen, überwachten Wohnareal mit ansprechender Grün- und Infrastruktur – perfekt für Familien und Ruhesuchende.

### Raumaufteilung

Die Wohnung verteilt sich über zwei Ebenen – ideal für ein harmonisches Wohnen und Arbeiten.

**Untere Etage:** - Großzügiges, ca. 23 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon – Lichtdurchflutet und gemütlich - Zwei Schlafzimmer in angenehmer Größe - Separate Küche mit Einbauschränken und Zugang zum zweiten Balkon – praktisch und gut durchdacht - Geräumiges Badezimmer mit Wanne, Dusche, Bidet und WC, geschmackvoll mit modernen Fliesen ausgestattet - Ein einladender Flur mit Einbauschränken rundet das Raumangebot ab

**Obere Etage:** - Offene, helle Fläche, genutzt als Hauptschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und integriertem Arbeitsbereich

### Ausstattung & Highlights

- Sehr guter Zustand: modern eingerichtet mit angenehmem Farbkonzept und stilvoller Beleuchtung
- Zwei Balkone mit Blick ins Grüne
- Zwei separate Kellerräume, inklusive
- Fernwärmeversorgung für Heizung und Warmwasser – bequem und effizient
- Monatliches Hausgeld ca. €281 (PLN 1.200) + Instandhaltungsrücklage ca. €78 (PLN 330)

### Wohnanlage & Umgebung

- Gepflegte Anlage mit schöner Architektur, grünen Innenhöfen und angenehmem Wohnklima
- Voll umzäunt, mit Sicherheitspersonal, Videoüberwachung und Gegensprechanlage
- Zahlreiche freie Parkplätze innerhalb des Areals
- Familienfreundliche Lage mit guter Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe

Einziehen und wohlfühlen – diese Immobilie überzeugt durch ihre gute Lage, funktionale Raumaufteilung und den geschmackvollen Standard.

Wir laden Sie herzlich zur Besichtigung ein!

## Details

**Wohnung zum Verkauf – 88,83 m² in  
sehr gutem Zustand**

**Allgemeine Eigenschaften: -**

**Wohnfläche:** 88,83 m²

- **Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus (Block)
- **Baujahr:** 2009
- **Bauweise:** Ziegel
- **Stockwerke im Gebäude:** 2

**Wohnungsausstattung: - Küche:**

Separate Küche mit Fenster

- **Badezimmer:** 1
- **Balkone:** 2
- **Ankleidezimmer:** Ja
- **Keller:** Vorhanden
- **Garage:** Vorhanden

**Technische Ausstattung: -**

**Warmwasser:** Zentrale Versorgung aus  
dem städtischen Netz

- **Heizung:** Fernwärme aus dem  
städtischen Netz

**Sicherheitsmerkmale: - Zugangsschutz:**

Gegensprechanlage

- **Überwachung:** Videomonitoring  
vorhanden

- **Schutzdienst:** Ja

- **Umzäunung:** Vollständig umzäuntes  
Grundstück

Diese großzügige Wohnung bietet hohen Wohnkomfort in einem sehr gepflegten Gebäude aus dem Jahr 2009. Der durchdachte Grundriss, zwei Balkone sowie separate Küche und Ankleideraum unterstreichen den funktionalen Charakter der Immobilie. Die ruhige, geschützte Lage mit Überwachung und umzäuntem Gelände garantiert Sicherheit und Privatsphäre.

Ein Keller sowie eine Garage gehören ebenfalls zum Angebot.

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Sicherheit   Zaun   Garage   Garderobe   Balkon

## **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.



**Lukasz Szulborski**

**+49 172 971 53 41**

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.

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.