



## Modernes Garten-Apartment mit 3 Zimmern in ruhiger Lage von Wehrmühlen

**153,000 € (649,000 PLN)**

Baujahr 2021 3 Zimmer ~62 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Modernes 3-Zimmer-Apartment mit großem Garten – sofort einziehen & genießen!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante, gut geschnittene Apartment mit einer Wohnfläche von 61,95 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Gebäudes aus dem Jahr 2021 im beliebten Wohngebiet Nowe Warzymice-Rajkowo – ruhig, grün und ideal für Familien oder alle, die Komfort und Privatsphäre schätzen.

**Besonderes Highlight:** Ein großzügiger, privater Garten mit 89,74 m<sup>2</sup> Fläche umgibt das gesamte Apartment und bietet viel Raum zum Spielen, Gärtnern oder Entspannen im Grünen – eine Oase der Ruhe direkt vor Ihrer Tür!

**Raumaufteilung:** - **Wohnzimmer mit offener Küche** – 25,76 m<sup>2</sup>: ein lichtdurchfluteter Raum mit direktem Zugang zum Garten – perfekt für gemütliche Abende oder gesellige Runden. - **Schlafzimmer 1** – 11,36 m<sup>2</sup>: ruhig gelegen, ideal als Elternschlafzimmer. - **Schlafzimmer 2** – 9,67 m<sup>2</sup>: perfekt als Kinder- oder Arbeitszimmer. - **Badezimmer** – 5,24 m<sup>2</sup>: ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss. - **Flur mit großer Einbauschränklösung** – 9,92 m<sup>2</sup>: bietet viel Stauraum und ein freundliches Entrée.

**Ausstattung & Zustand:** Das Apartment ist hochwertig ausgestattet und befindet sich in einem sehr guten Zustand – einziehen und wohlfühlen! Die Beheizung sowie Warmwasserversorgung erfolgen bequem über das zentrale Versorgungsnetz.

**Monatliche Nebenkosten:** Die aktuellen Nebenkosten betragen €167 (PLN 712) monatlich. Diese beinhalten unter anderem Heizungs- und Wasservorauszahlungen sowie Müllentsorgung.

**Parkmöglichkeiten inklusive:** Zwei private Stellplätze direkt am Gebäude sind im Angebot enthalten. Preis zusammen mit dem Gartenanteil: €16.400 (PLN 70.000). Der Erwerb dieser Stellplätze ist verpflichtend und ergänzt das Gesamtangebot perfekt.

**Lage – ruhig & grün mit guter Infrastruktur:** Das Viertel überzeugt mit seiner Ruhe, gepflegten Grünflächen und idealer Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten (z. B. Netto) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Umgebung bietet beste Voraussetzungen für entspannte Spaziergänge und optimale Erholung nach dem Alltag.

**Fazit:** Diese Immobilie ist ideal für Familien mit Kindern oder Paare, die großzügiges, modernes Wohnen mit dem Komfort eines privaten Gartens suchen. Profitieren Sie von hochwertiger Ausstattung, ruhiger Lage und direktem Zugang ins Freie.

Verfügbar ab dem: 22.08.2025.

Wir freuen uns, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich zeigen zu dürfen!

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 22.08.2025

**Gesamtfläche:** 61,95 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2021

**Ausstattungsstandard:** Sehr gut

**Gebäudezustand:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Ytong

**Küchentyp:** Offene Küche mit Durchgang

**Erdgeschosswohnung:** Ja

**Anzahl Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 2

**Garage:** Ja

**Anzahl der Parkplätze:** 2

**Garten:** Ja

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss   Garage   Garten

## 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.

## 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.