



## **Modernes Maisonette-Apartment mit Tiefgarage in ruhiger Wohnlage von Wehrmühlen**

**283,000 € (1,200,000 PLN)**

Baujahr 2018   5 Zimmer   ~111 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Lichtdurchflutetes Maisonette-Apartment in idealem Zustand – Warzymice bei Stettin**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses großzügige und moderne Maisonette-Apartment befindet sich im gepflegten Wohnkomplex „Osiedle Sympatyczne“ in Warzymice – direkt an der Stadtgrenze zu Stettin. Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, stilvolle Ausstattung und eine ideale Lage für Familien oder alle, die Raum und Komfort schätzen.

## Wohnfläche und Aufteilung

Die Gesamtwohnfläche von 111,04 m<sup>2</sup> (über 135 m<sup>2</sup> Bodenfläche) verteilt sich auf zwei Ebenen:

### **Erdgeschoss – 77,8 m<sup>2</sup>**

- **Wohnzimmer mit offener Küche** – ca. 29,65 m<sup>2</sup>: gemütlicher, offener Raum mit viel Tageslicht
- **Schlafzimmer** – ca. 10 m<sup>2</sup>
- **Arbeitszimmer** – ca. 9 m<sup>2</sup>
- **Kinderzimmer mit Hochbett** – ca. 10,72 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer mit Dusche** – ca. 4,58 m<sup>2</sup>
- **Flur mit Garderobe & Einbauschrank unter der Treppe** – insgesamt ca. 12,2 m<sup>2</sup>
- **Hauswirtschaftsraum** – ca. 1,29 m<sup>2</sup>

### **Dachgeschoss – 33,24 m<sup>2</sup>**

- **Zwei weitere Zimmer**, beide mit Klimaanlage – ideal als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Büro
- **Badezimmer mit Badewanne**

## Ausstattung & Komfort

- **Baujahr des Gebäudes:** 2018, Wohnung fertiggestellt und hochwertig ausgebaut im Jahr 2020
- **Zustand:** wie neu – bezugsfertig ohne Renovierungsbedarf
- **Klimaanlage in den Zimmern im Dachgeschoss**
- **Kunststofffenster**
- **Hochwertige Materialien & moderne Einrichtung**
- **Internetanschluss und Video-Gegensprechanlage**
- **Sicherheitsdienst am Gelände**

## Weitere Highlights

- **Tiefgaragenstellplatz, Außenstellplatz sowie separater Kellerraum** – im Gesamtpreis enthalten

- **Niedrige monatliche Nebenkosten:** ca. €224 (PLN 950), inklusive aller Betriebskosten und Vorauszahlungen auf Nebenkosten (zzgl. Strom)

## Lage

Das Apartment befindet sich in Warzymice an der **Straße Sympatyczna**, nur wenige Minuten von Stettin entfernt. Die ideale Kombination aus ruhiger Wohnlage und schneller Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur.

- **Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe**
- Fahrtzeit mit dem Auto ins Zentrum von Stettin: ca. 15 Minuten
- **Netto Supermarkt:** ca. 100 m
- **Lidl:** ca. 500 m
- **Einkaufspark Hakena:** ca. 1 km entfernt
- **Schnelle Anbindung an die deutsch-polnische Grenze** – ideal auch für Grenzpendler

## Bezugsfrei ab: 06.10.2025

Ein Zuhause zum Wohlfühlen für Familien oder alle, die Raum, Stil und eine ausgezeichnete Lage zu schätzen wissen. Kommen Sie vorbei und überzeugen Sie sich selbst!

## Details

**Wohnung in einem modernen Apartmenthaus – verfügbar ab dem 06.10.2025**

### Details zur Immobilie

- **Immobilientyp:** Wohnung
- **Verfügbar ab:** 06.10.2025
- **Gesamtfläche:** 111,04 m<sup>2</sup>
- **Gebäudeart:** Apartmenthaus
- **Baujahr:** 2018
- **Standard:** Idealzustand

- **Bauzustand:** Idealzustand
- **Bauweise:** Gasbeton
- **Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 2

### Ausstattung der Wohnung

- **Küche:** Offene Küchenzeile (Anschluss an den Wohnbereich)
- **Badezimmer:** 2
- **Keller:** vorhanden
- **Klimaanlage:** ja
- **Internetanschluss:** vorhanden
- **Sicherheitsdienst:** ja

- **Türsprechanlage:** ja
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Garage:** ja

Die Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Zustand ohne Renovierungsbedarf. Durch die moderne Bauweise mit Gasbeton sind ausgezeichnete Wärmedämmegenschaften und ein angenehmes Raumklima gewährleistet. Die Klimaanlage sorgt auch an heißen Tagen für Wohlbefinden.

Die offene Küche ist funktional in den Wohnraum integriert und schafft ein großzügiges Wohngefühl. Zwei voll ausgestattete Badezimmer bieten Komfort für Familien oder Paare mit gehobenem

Anspruch. Kunststofffenster sorgen für gute Isolierung und sind pflegeleicht.

Zur Immobilie gehört ein Kellerraum sowie eine Garage, die im Angebot enthalten ist.

### Zusätzlicher Service und Sicherheit

Der Wohnkomplex verfügt über eine gesicherte Umgebung samt Sicherheitsdienst sowie eine Türsprechanlage. Damit ist nicht nur Ihr Komfort, sondern auch Ihre Sicherheit gewährleistet.

Genießen Sie ein angenehmes Wohngefühl in einem stilvollen Apartmenthaus mit modernen Standards und hochwertiger Ausstattung.

## Eigenschaften der Immobilie

Keller Klimaanlage Sicherheit Garage 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.



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.