



## Helle Maisonettewohnung mit Terrasse in ruhigem Wohnpark in Wehrmühlen

**149,000 € (629,000 PLN)**

Baujahr 2011   3 Zimmer   ~56 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Zweistöckige, helle Wohnung auf einem überwachten Wohnpark in Warzymice – ideal für Familien und Ruhesuchende**

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause – einer charmanten, zweistöckigen Wohnung auf einem malerischen, bewachten Wohnpark in Warzymice. Diese gepflegte Immobilie bietet nicht nur hohen Wohnkomfort, sondern auch Sicherheit und eine freundliche Nachbarschaft – perfekt für junge Paare, Familien mit Kindern oder alle, die Ruhe und Naturnähe schätzen.

### Wohnfläche & Ausstattung

Die Wohnung bietet eine Gesamtfläche von 69,38 m<sup>2</sup> (56,22 m<sup>2</sup> als offizielle Wohnfläche) und überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung:

### Erste Ebene:

- **Offener Wohnbereich mit Küche (29,33 m<sup>2</sup>):** Lichtdurchflutet und großzügig geschnitten, mit modernen Einbaugeräten inklusive Kühlschrank, Backofen und Waschmaschine.
- **Direkter Zugang zur gemütlichen Terrasse:** Perfekt für den Morgenkaffee oder entspannte Abende mit Freunden.
- **Modernes Badezimmer (5,03 m<sup>2</sup>):** Ausgestattet mit Dusche.
- **Heller Eingangsbereich mit offener Treppe zur oberen Ebene:** Vermittelt ein Gefühl von Weite und stilvollem Wohnen.

### Zweite Ebene:

- **Schlafzimmer (8,35 m<sup>2</sup>):** Rückzugsort mit viel Privatsphäre.
- **Galerie / drittes Zimmer (7,05 m<sup>2</sup> laut Grundbuch):** Vielseitig nutzbar als Büro, Gästezimmer oder Kinderbereich.
- **Separates WC mit Waschbecken (2,21 m<sup>2</sup>):** Praktisch und komfortabel, direkt auf der oberen Etage.

### Weitere Vorzüge der Immobilie:

- **Eigener Kellerraum (5 m<sup>2</sup>):** Bietet zusätzlichen Stauraum.
- **Wohnpark mit Zugangskontrolle und Überwachung:** Für ein sicheres Wohngefühl.
- **Zwei Spielplätze auf dem Areal:** Ein Paradies für Kinder und junge Familien.
- **Ruhige Umgebung mit gleichzeitig hervorragender Infrastruktur:** In direkter Nähe befinden sich Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine schnelle Verkehrsanbindung ins Zentrum von Stettin (Szczecin) und nach Police.

### Gebäudeeigenschaften:

- Baujahr: 2011
- Bauweise: Massiv (Hohlblocksteine)
- Gebäudeart: Mehrfamilienhaus (Block)

- Anzahl Etagen: 2
- Fenster: Kunststoff
- Bodenbeläge: Paneele und Terrakotta
- Vollständig umzäuntes Grundstück
- Heizungsart: Zentrale Versorgung über das Wohngebiet
- Warmwasser: Fernversorgung
- Zusätzliche Ausstattung: Gegensprechanlage, Sicherheitsdienst, Videoüberwachung

### Betriebskosten:

- **Monatliches Hausgeld: €121 (PLN 514)** – einschließlich Heizung.
- **Einzige zusätzliche Versorgungsgebühr:** Strom – wird verbrauchsabhängig abgerechnet.

**Verfügbarkeit:** Ab dem 27. Oktober 2025

Diese Wohnung vereint durchdachtes Wohnen, moderne Ausstattung und eine angenehme Wohnlage. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese tolle Immobilie persönlich kennenzulernen – wir freuen uns, Ihnen Ihr neues Zuhause zeigen zu dürfen!

## Details

**Wohnung zur Miete – verfügbar ab dem 27.10.2025**

**Fläche:** 56,22 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus (Baujahr 2011)

**Zustand:** Perfekt

**Anzahl der Etagen im Gebäude (inkl. Erdgeschoss):** 2

**Bauweise:** Hohlblocksteine

**Fenster:** Kunststofffenster

**Bodenbeläge:** Laminat & Terrakotta

**Küche:** Offene Küchenzeile

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Zusätzliche WCs:** 1

**Zimmergrößen:** 29 m<sup>2</sup>, 8 m<sup>2</sup>, 7 m<sup>2</sup>

**Warmwasser:** Stadtnetz

**Heizung:** Sonstige

**Sicherheitsmerkmale:** Vollständige Umzäunung, Überwachung (Monitoring), Gegensprechanlage, Sicherheitsdienst

**Ausstattung:** Kühlschrank, Waschmaschine, Backofen

**Monatliche Mietkosten:**

- Miete: €642 (PLN 2.714)

Diese ideal geschnittene Wohnung mit drei gut aufgeteilten Zimmern befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und bietet höchsten Wohnkomfort. Moderne Ausstattung und hochwertige Materialien wie Terrakottafliesen und Laminatböden verbinden sich mit einer offenen Küche, die bereits mit Kühlschrank, Backofen und Waschmaschine ausgestattet ist.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und eignet sich ideal für kleine Familien, Paare oder Berufstätige. Ein gepflegtes und sicheres Wohnumfeld wird durch einen vollständigen Zaun, Überwachungskameras, Sicherheitsdienst und Videosprechanlage gewährleistet.

**Hinweis:** Die Wohnung steht ab dem 27. Oktober 2025 zur Verfügung.

## Eigenschaften der Immobilie

Sicherheit    Zaun    Keller

## 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.