



Wehrmühlen: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse und Balkon in Top-Lage

208,000 € (880,000 PLN)

Baujahr 2008 3 Zimmer ~72 m²

Beschreibung

Komfortables 3-Zimmer-Apartment mit großem Balkon und Terrasse in ruhiger Lage

Diese helle und großzügige Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnblock aus dem Jahr 2008, in einem ruhigen und abgeschlossenen Wohngebiet mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Spielplätze, Paketstationen, öffentliche Verkehrsanbindungen sowie weitläufige Grünflächen sind bequem zu Fuß erreichbar.

Raumaufteilung und Ausstattung:

- **Wohnfläche:** 72 m²

- **Wohnzimmer:** Heller, großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zu einem Balkon (9 m²) und einer beeindruckenden Terrasse (50 m²) – perfekt für entspannte Stunden im Freien.
- **Schlafzimmer:** Zwei geräumige, lichtdurchflutete Schlafzimmer (jeweils 10,50 m² und 11,60 m²).
- **Küche:** Separate, komplett ausgestattete Küche mit Essbereich (10,50 m²).
- **Badezimmer:** Ein helles, funktional eingerichtetes Badezimmer (5,3 m²) mit Badewanne, Handtuchheizkörper, Waschmaschine und Trockner.
- **WC:** Separates Gäste-WC (1 m²).
- **Flur:** Großer Eingangsbereich mit praktischen Einbauschränken.

Ausstattung und Highlights:

- **Etage:** Hochparterre in einem 2-stöckigen Gebäude
- **Bauweise:** Betonblock-Bau
- **Fenster:** Kunststofffenster mit Blick nach Norden, Osten und Westen
- **Bodenbeläge:** Laminat und Fliesen
- **Heizung / Warmwasser:** Zentralversorgung durch städtisches Netz
- **Internet & TV:** Kabelanschluss und Internet vorhanden
- **Einbauküche:** inklusive Kühlschrank, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler
- **Sicherheit:** Gegensprechanlage
- **Garage:** Vorhanden
- **Außenbereich:** Vollständig umzäuntes Grundstück mit gepflegten Außenbereichen

Weitere Informationen:

- **Monatliches Hausgeld:** ca. €142 (PLN 600)
- **Bezugsfrei ab:** 31.10.2025
- **Allgemeiner Zustand:** Sehr guter Zustand des Gebäudes und der Wohnung

Diese Wohnung begeistert durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle und freundliche Atmosphäre sowie die großzügigen Außenflächen. Die separate Küche mit Essbereich, das Tageslichtbad, das separate WC und der geräumige Flur mit Einbauschränken bieten hohen Wohnkomfort für Familien, Paare oder stilbewusste Singles.

Zögern Sie nicht – entdecken Sie dieses wunderbare Zuhause bei einer Besichtigung!

Details

**Wohnung mit Terrasse, Balkon und
Garage – Verfügbar ab 31.10.2025**

Allgemeine Informationen:

- **Objektart:** Wohnung
- **Verfügbar ab:** 31.10.2025
- **Gesamtfläche:** 72,00 m²
- **Gebäudeart:** Wohnblock
- **Baujahr:** 2008
- **Zustand der Wohnung:** Sehr gut
- **Zustand des Gebäudes:** Sehr gut
- **Wandmaterial:** Betonblöcke
- **Stockwerke (inkl. EG):** 2

Räumliche Aufteilung:

- **Zimmerflächen:** 21,6 m² + 10,50 m² + 11,60 m²
- **Küche:** Separat, 10,50 m²
- **Badezimmer:** 1 – Fläche: 5,3 m²
- **Ausstattung:** Handtuchheizkörper, Waschmaschine, Trockner, Badewanne
- **WC (separat):** 1 – Fläche: 1 m²
- **Balkon:** 1 – Fläche: 9 m²
- **Terrasse:** 1 – Fläche: 50 m²

Ausstattung:

- **Fenster:** Kunststoff
- **Fußboden:** Paneele, Fliesen
- **Heizung:** Fernwärme
- **Warmwasser:** Aus dem städtischen Netz
- **Internet:** Ja
- **Kabelfernsehen:** Ja
- **Küche ausgestattet mit:** Kühlschrank, Mikrowelle, Backofen, Geschirrspüler
- **Haushaltsgeräte im Bad:** Waschmaschine, Trockner

Zusätzliche Merkmale:

- **Garage:** Ja
- **Vollständig umzäuntes Grundstück**
- **Ausrichtung / Ausblick:** Norden, Osten und Westen

Kosten:

- **Monatliche Miete:** €1.062 (PLN 4.500)

Eigenschaften der Immobilie

Zaun Garage Terrasse 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.