



## Möblierte 2-Zimmer-Gartenwohnung in Stettin-Gumieńce – Sofort bezugsfrei

**150,000 € (639,000 PLN)**

Rok budowy 2018    2 Pokoje    ~49 m<sup>2</sup>

### Opis

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Garten in Gumieńce – Bezugsfrei ab sofort**

Willkommen im modernen Wohnviertel Nowa Cukrowa in Szczecin-Gumieńce! Hier präsentieren wir Ihnen eine attraktive und vollständig möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit eigenem Garten – ideal für alle, die Komfort und Ruhe in einem gut angebundenen Stadtteil schätzen.

### Objektdetails:

- **Wohnfläche:** ca. 43 m<sup>2</sup>
- **Zimmeranzahl:** 2
- **Etage:** Erdgeschoss

- **Garten:** ja, zur privaten Nutzung
- **Bezugsfrei:** sofort

### **Raumaufteilung:**

- **Wohnzimmer mit offener Küche:** ca. 28 m<sup>2</sup>  
Der großzügige Wohnbereich überzeugt durch hohe Funktionalität und Helligkeit. Die moderne Küchenzeile ist vollständig ausgestattet – ideal zum gemeinsamen Kochen und Genießen.
- **Schlafzimmer:** ca. 10 m<sup>2</sup>  
Ein ruhiger Rückzugsort mit ausreichend Platz für ein Doppelbett und Schränke.
- **Badezimmer mit WC:** ca. 5 m<sup>2</sup>  
Zeitlos gefliestes Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss.

### **Ausstattung:**

- Hochwertige Laminatböden in den Wohnräumen
- Fenster mit Kunststoffrahmen (PVC) und Außenrollläden – ideal für Sonnenschutz und Privatsphäre
- Möblierung und Geräte im Neuzustand – einziehen und wohlfühlen!

### **Nebenkosten:**

- **Hausgeld an die Eigentümergemeinschaft:** ca. €82 (PLN 350)
- **Strom & Heizung:** gemäß individuellem Verbrauch (Versorger: SEC)

### **Lage:**

Nowa Cukrowa ist ein beliebtes Wohnviertel in Szczecin-Gumieńce mit guter Anbindung an das Stadtzentrum sowie schnelle Ausfahrt in Richtung deutsch-polnische Grenze. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### **Besonderheiten:**

- **Exklusives Angebot** – diese Immobilie steht nur innerhalb ausgewählter Kanäle zum Verkauf

- **Sofort einzugsbereit** – ideal als Eigenheim oder lukrative Kapitalanlage
- Wohnkomfort mit eigenem Garten – besonders gefragt in dieser Lage

Zögern Sie nicht, diese gemütliche Wohnung persönlich zu entdecken – sie verbindet modernes Wohnen mit höchstem Komfort in gefragter Umgebung!

## Szczegóły

**Wohnung zum Verkauf – Gumieńce, Stettin**

**Verfügbar ab:** 19.01.2022

**Alter Preis:** 649.000 PLN

**Stadtteil – Siedlung:** Gumieńce

**Wohnfläche:** 48,90 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus (Block)

**Baujahr:** 2018

**Gebäudestandard:** Sehr gut

**Gebäudezustand:** Sehr gut

**Bauweise:** Ziegel

**Lage:** Erdgeschoss

**Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 4

**Aufzug:** Ja

**Barrierefrei:** Ja

**Heizung:** Fernwärme

**Warmwasserquelle:** Fernwärme

**Stromanschluss 400V (Starkstrom):** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Küche:** Offene Küche (Kochnische)

**Badezimmer:** 1

**Ausstattung Badezimmer:**

- Dusche
- Waschbecken
- Handtuchheizkörper
- WC
- Waschmaschine

**Multimedien:**

- Internet
- Kabelfernsehen
- Gegensprechanlage

**Außenbereiche:**

- Balkon: 1
- Terrasse: 1
- Garten: Ja

**Ausrichtung:**

- Ostblick
- Westblick

**Umgebung:**

- Ruhige Straße
- Geschäft: in der Nähe
- Kita: in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel: in der Nähe
- Gastronomie: in der Nähe

- Fitnessstudio: in der Nähe
- Spielplatz: in der Nähe

Diese helle und gepflegte Wohnung im beliebten Stadtteil Gumieńce befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2018. Die Wohnung verfügt über 48,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet mit einem offenen Küchenbereich, einem stilvollen Badezimmer sowie einem gemütlichen Balkon und einer großzügigen Terrasse höchsten Wohnkomfort.

Praktische Details wie ein Aufzug, barrierefreier Zugang, Starkstromanschluss, Internet, Kabelfernsehen und eine Gegensprechanlage sorgen für modernes Wohnen. Die Pflege der

Gemeinschaftsbereiche sowie die zentrale Beheizung über das städtische Versorgungsnetz garantieren Komfort und Sicherheit.

Zur Ausstattung gehört auch ein privater Garten – ein seltener Bonus für eine Wohnung in dieser Lage. Die Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder Investoren, die nach einer attraktiven Immobilie in sehr gutem Zustand suchen.

Dank der ruhigen Lage und der hervorragenden Infrastruktur in unmittelbarer Nähe – mit Geschäften, Kitas, öffentlichem Nahverkehr, Restaurants, Fitnessstudio und Spielplatz – lässt diese Immobilie keine Wünsche offen.

## Cechy nieruchomości

Erdgeschoss   Aufzug   Garten   Barrierefrei   Terrasse

## Stettin

Szczecin (deutsch Stettin) ist die größte Stadt im Nordwesten Polens, an der Oder und nahe dem Stettiner Haff. Sie verfügt über einen großen Seehafen und eine historische Altstadt. Sehenswert sind die mittelalterliche Hakenterrasse (Chrobry-Ufer) am Fluss mit Blick auf den Hafen, die Altstadt mit dem Rathaus sowie zahlreiche Museen (z. B. Pommersches Landesmuseum). Obwohl nicht direkt am Meer gelegen, spürt man maritimes Flair durch den Fluss und das Haff. Das Klima ist kontinental beeinflusst, im Sommer aber kühl durch die Ostseewinde.

## 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.

## Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

## Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41