



## Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Toplage von Stettin zu verkaufen

**181,000 € (769,000 PLN)**

Rok budowy 2022   2 Pokoje   ~49 m<sup>2</sup>

### Opis

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in ausgezeichneter Lage in Stettin**

Zum Verkauf steht eine helle und funktionale 2-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von ca. 50 m<sup>2</sup> sowie einem großzügigen Balkon mit Zugang sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer – ideal zum Entspannen im Freien.

Die Wohnung befindet sich im 6. Stock eines modernen Neubaus an der ul. Bronowicka in Szczecin (Stettin).

### Highlights der Lage:

- Sehr gute Anbindung an das Stadtzentrum

- Umfangreiche Infrastruktur in der Umgebung
- Zugang zum Fitnessstudio und Schwimmbad für Bewohner
- Ruhiges Wohnumfeld trotz zentraler Lage

### Aufteilung der Wohnung:

- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Offene, voll ausgestattete Küche
- Schlafzimmer mit Balkonzugang
- Badezimmer mit Fußbodenheizung
- Große begehbare Garderobe / Abstellraum

Die Wohnung ist optimal geschnitten und bietet durchdachten Stauraum. Hochwertige Materialien und sorgfältige Ausführung machen sie bezugsfertig – ohne zusätzlichen Investitionsbedarf.

### Weitere Vorteile:

- Sehr niedrige Betriebskosten:  
Die monatliche Hausgeldzahlung beträgt ca. €117 (PLN 500)  
(inkl. Vorauszahlungen für Wasser, Heizung u. a.)  
Stromkosten werden je nach Verbrauch separat abgerechnet.

Diese Wohnung eignet sich sowohl ideal als Hauptwohnsitz als auch als Kapitalanlage – sei es zur Vermietung oder als Zweitwohnsitz. Die moderne Ausstattung und attraktive Lage machen sie zu einer ausgezeichneten Wahl für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

## Szczegóły

**ZU VERKAUFEN – MODERNE  
WOHNUNG IN SZCZECIN, GUMIEŃCE**

**Preis:** ~799.000 PLN~  
**Lage:** Szczecin – Stadtteil Gumieńce  
**Wohnfläche:** 49,00 m<sup>2</sup>

**Objektart:** Wohnung im Apartmenthaus

**Baujahr:** 2022

**Zustand:** Perfekt – wie neu

**Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 7

---

### **Ausstattung & Highlights:**

- **Bauweise:** Hochwertiger Ziegelbau (Porenbeton)
  - **Fenster:** Kunststofffenster
  - **Küche:** Offene Küche (Küchenzeile)
  - **Heizung & Warmwasser:** Fernwärme (aus dem städtischen Netz)
  - **Aufzug:** Ja – im Gebäude vorhanden
  - **Videoüberwachung:** Ja – Außenbereiche sind überwacht
  - **Gegensprechanlage:** Vorhanden
  - **Garage:** Ja – geschützte Parkmöglichkeit
  - **Grundstück:** Voll umzäunt – für Ihre Sicherheit
- 

### **In der näheren Umgebung:**

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Geschäfte in unmittelbarer Nähe
- **Kindereinrichtungen:**
  - Krippe
  - Kindergarten
  - Grundschule
- **Bildung:** Universität in der Nähe
- **Freizeit & Erholung:**

- Parkanlagen

- See

- Schwimmbad

- Fitnessstudio

- Spielplatz

- **Gastronomie & Kultur:**

- Restaurants und Cafés in der Umgebung

- **Gesundheitsversorgung:**

- Apotheke in der Nähe

- **Verkehrsanbindung:**

- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

- **Bankfiliale:** Nur wenige Gehminuten entfernt

---

### **Beschreibung:**

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem stilvollen Neubau-Apartmenthaus im beliebten Stadtteil Gumieńce in Stettin. Die Immobilie zeichnet sich durch einen exzellenten Zustand aus – sie wurde im Jahr 2022 errichtet, ist hochwertig ausgestattet und sofort bezugsfertig.

Mit einer Wohnfläche von 49 m<sup>2</sup> bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung mit offener Küche, perfekter Anbindung und Nähe zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder als Kapitalanlage.

---

Kontaktieren Sie uns für weitere  
Informationen oder einen  
Besichtigungstermin.

## **Cechy nieruchomości**

Aufzug   Zaun   Garage   Balkon

## 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