



## Stettin: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage von Gumieńce

**149,000 € (630,000 PLN)**

Rok budowy 2009   3 Pokoje   ~76 m<sup>2</sup>

### Opis

**Helle und großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im beliebten Stadtteil Gumieńce**

In einer ruhigen und gepflegten Wohngegend von Szczecin-Gumieńce, umgeben von Grünflächen und mit bequemer Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, befindet sich diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon. Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind fußläufig erreichbar – ideal für Familien oder Paare, die ein harmonisches Zuhause suchen.

### Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten, niedrigen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2008. In jedem Treppenhaus befinden sich lediglich vier Wohneinheiten, was für eine angenehme, private und ruhige Atmosphäre sorgt.

Mit einer Wohnfläche von **75,58 m<sup>2</sup>** bietet die Immobilie eine durchdachte Raumaufteilung und ein offen gestaltetes Wohnkonzept.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist ein großer, offener Wohnbereich, der folgende Elemente vereint:

- **Wohn- und Entspannungsbereich**, kombiniert mit einem Essplatz und der offenen Küche – ein gemütlicher Ort für gemeinsame Mahlzeiten und geselliges Beisammensein
- **Breiter Eingangsbereich** mit Einbauschränk und stilvoller Kommode
- **Balkon** mit Blick auf einen gepflegten Innenhof – ideal zum Entspannen an warmen Tagen

Vom Flur aus gelangen Sie außerdem in zwei separate Schlafzimmer sowie in das modern ausgestattete Badezimmer.

### Ausstattung

- Gaszentralheizung
- Wohnung wurde geschmackvoll und funktional eingerichtet
- Gepflegter Zustand – bezugsfrei nach Vereinbarung
- Helle Räume durch große Fensterflächen
- Balkon mit schöner Aussicht ins Grüne

### Wirtschaftliche Aspekte

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf ca. **€131 (PLN 560)** bei einer Belegung durch drei Personen. Diese beinhalten:

- Verwaltungskosten
- Vorauszahlungen für Wasser

- Instandhaltungsrücklage
- Müllgebühren

Ein zusätzlicher Tiefgaragenstellplatz direkt unter dem Gebäude kann optional erworben werden – Kaufpreis: **€12.850 (PLN 55.000)**.

### Fazit

Diese Wohnung kombiniert Komfort, Funktionalität und eine attraktive Lage in einem der gefragtesten Viertel von Szczecin. Ob für die Eigennutzung oder als wertbeständige Kapitalanlage – ein Besichtigungstermin lohnt sich!

**Besichtigungen auf Anfrage möglich.**

## Szczegóły

**Art der Immobilie:** Wohnung  
**Frühere Preisvorstellung:** 710.000 PLN  
**Stadtteil – Wohngegend:** Gumieńce  
**Gesamtfläche:** 75,58 m<sup>2</sup>  
**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus (Block)  
**Baujahr:** 2008  
**Standard:** Sehr gut  
**Gebäudezustand:** Sehr gut  
**Wandmaterial:** Ziegel  
**Küchentyp:** Küchenzeile  
**Anzahl der Badezimmer:** 1  
**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**  
1  
**Gasanschluss:** Ja  
**Garage:** Ja

Diese großzügige, sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Gesamtfläche von 75,58 m<sup>2</sup> befindet sich im beliebten Wohnviertel Gumieńce in einem modernen

Ziegelbau aus dem Jahr 2008. Die Immobilie überzeugt durch ihren sehr guten Standard sowie den ebenso hochwertigen Zustand des Gebäudes.

Die Wohnung liegt in einem einstöckigen Mehrfamilienhaus und verfügt über eine offene, helle Raumaufteilung. Das kombinierte Wohn- und Esszimmer mit integrierter Küchenzeile (offene Küche) bietet ein komfortables Raumgefühl. Die praktische Küchenlösung lädt zum gemütlichen Kochen und Verweilen ein.

Die Immobilie bietet ein stilvolles Badezimmer mit moderner Ausstattung. Alle Räume sind hell und freundlich gestaltet, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Ein weiterer Vorteil ist der vorhandene Gasanschluss sowie ein zur Wohnung gehörender Garagenstellplatz, der nicht nur Komfort, sondern auch Sicherheit für Ihr Fahrzeug bietet.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, Familien oder auch Kapitalanleger, die eine hochwertige Immobilie in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage suchen.

### **Highlights der Immobilie:**

- Sehr guter Standard – sofort

## **Cechy nieruchomości**

Gas   Garage   Balkon

bezugsfertig

- Ruhige, gefragte Lage in Gumieńce
- Ziegelbau (Massivbauweise) aus 2008
- Küche mit offenem Wohnbereich
- Helle Räume mit durchdachtem

Grundriss

- Eigene Garage inklusive
- Gasanschluss vorhanden

Kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin oder weitere Informationen zu dieser attraktiven Immobilie!

## 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