



## Stettin: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im grünen Stadtteil Gumieńce zu verkaufen

**149,000 € (630,000 PLN)**

Rok budowy 2008    3 Pokoje    ~64 m<sup>2</sup>

### Opis

**3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im beliebten Stadtteil Gumieńce – Komfort auf Erdgeschossebene**

Wir präsentieren Ihnen exklusiv eine charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Erdgeschoss eines gepflegten, niedrigen Wohnblocks aus dem Jahr 2008 – ideal für Familien, Paare oder Kapitalanleger!

### Lage

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst beliebten Wohngegend von Stettin – im Stadtteil Gumieńce. Diese ruhige, grüne Umgebung kombiniert ausgezeichnete Infrastruktur mit schneller Anbindung an das Zentrum. In fußläufiger Nähe finden Sie:

- Einkaufszentrum Ster
- McDonald's
- Schule und Kindergarten
- Arztpraxis
- Naherholungsgebiete, darunter der nahegelegene Park Przygodna

### **Raumaufteilung und Ausstattung**

Die derzeitige Raumaufteilung umfasst:

- ein gemütliches Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- zwei Schlafzimmer
- eine funktionale Küche
- eine Diele
- ein Badezimmer mit Badewanne und WC

Bitte beachten Sie: Die aktuelle Aufteilung wurde leicht verändert. Ursprünglich war die Wohnung als 2-Zimmer-Wohnung mit separater Küche und Garderobe konzipiert (wie in der Grundbuchurkunde vermerkt). Im Zuge einer Umgestaltung wurde ein zusätzliches Zimmer geschaffen – die Küche wurde in den ehemaligen Garderobenbereich verlegt.

Das Wohnzimmer bietet direkten Zugang sowohl zum Balkon als auch zu einem der Schlafzimmer – dies schafft eine besonders komfortable Wohnstruktur.

### **Ausstattung im Detail**

- Bodenbeläge: Laminat in Wohnräumen
- Wände: glatt verputzt und gestrichen
- Fenster: hochwertige PVC-Fenster
- Küche: mit maßgefertigter Einbauküche ausgestattet
- Badezimmer: gefliest mit Badewanne und WC
- Heizung und Warmwasser: über eine moderne Gastherme

### Nebenkosten

Die monatliche Hausgeldzahlung beträgt ca. €98 (PLN 420).

### Besonderheiten

- Wohnung im Erdgeschoss – ideal für Familien mit Kindern oder Senioren
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Gepflegter Gesamtzustand
- Flexible Raumaufteilung durch Umgestaltung

Diese Immobilie überzeugt durch eine gelungene Kombination aus guter Lage, durchdachtem Grundriss und wohnlichem Ambiente.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen dieses Angebot persönlich vorzustellen!

## Szczegóły

**Zu verkaufen: Großzügige 3-Zimmer-Wohnung in hervorragendem Zustand – Stadtteil Gumieńce, Stettin**

**Objekttyp:** Wohnung

**Ort:** Stettin – Stadtteil Gumieńce

**Wohnfläche:** 63,94 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 2008

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus (3 Etagen inkl. Erdgeschoss)

**Baumaterial:** Silikat

**Zustand der Wohnung:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Gasanschluss:** Ja

Diese helle und geräumige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem

gepflegten Mehrfamilienhaus im beliebten Stadtteil Gumieńce in Stettin. Die Immobilie wurde 2008 erbaut und ist aus langlebigem Silikatstein gefertigt, was für hervorragende Isolierung und Stabilität sorgt.

Die Wohnung zeichnet sich durch einen sehr guten technischen und optischen Zustand aus – sie ist sofort bezugsfertig und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Die gesamte Wohnfläche beträgt 63,94 m<sup>2</sup> und umfasst:

- Ein großzügiges Wohnzimmer mit viel Tageslicht

- Zwei komfortable Schlafzimmer
- Eine separate, vollständig ausgestattete Küche
- Ein modernes Badezimmer
- Einen einladenden Flur

Die separate Küche bietet viel Arbeitsfläche sowie Stauraum und ermöglicht angenehmes Kochen ohne Geruchsübertragung in den Wohnbereich. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und mit hochwertigen Armaturen ausgestattet.

Das Gebäude besteht aus insgesamt 3 Stockwerken, wobei sich die Wohnung in einer angenehmen Etage befindet – ideal für Familien, Paare oder Senioren.

## Cechy nieruchomości

Gas Balkon Erdgeschoss

Ein weiterer Pluspunkt ist der vorhandene Gasanschluss, der für effizientes Heizen und Warmwasser sorgt.

### **Zusammenfassung:**

Eine sehr gepflegte und gut geschnittene Wohnung mit hoher Wohnqualität in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohnlage. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Grünanlagen und alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs.

Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren – diese Immobilie bietet alles, was man zum komfortablen Wohnen braucht!

## 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