



Familienfreundliche Maisonettewohnung mit Balkon in ruhiger Lage in Stettin- Gumieńce

208,000 € (880,000 PLN)

Rok budowy 2005 4 Pokoje ~95 m²

Opis

Familienfreundliches Maisonette-Wohnung in ruhiger Lage von Gumieńce

Entdecken Sie diese charmante, zweistöckige Wohnung mit einer Gesamtfläche von ca. 95 m² (davon 61 m² ohne Dachschrägen), gelegen im 3. und obersten Stockwerk eines gepflegten und ruhigen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2004. Die ideale Wahl für Familien, die Komfort, Raum und eine durchdachte Raumaufteilung in gut angebundener Lage suchen.

Raumaufteilung

1. Ebene: - Lichtdurchflutetes Wohnzimmer (ca. 24 m²) mit Zugang zum Balkon – perfekt zum Entspannen nach einem langen Tag

- Großzügige, separate Küche mit Essbereich (ca. 20 m²) – das Herzstück der Wohnung für gemeinsame Mahlzeiten

- Badezimmer mit WC

- Praktischer Hauswirtschaftsraum

2. Ebene: - Offener Flur mit geräumigem Einbauschränk

- Drei helle Zimmer: zwei größere (je ca. 17 m²) und ein kleineres (ca. 8 m²) – ideal als Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer

- Zweites Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Waschbecken

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand, ausgestattet mit Laminatböden und Fliesen. Alle Wände sind frisch gestrichen – ein sofortiger Einzug ist möglich.

Ausstattung & Highlights

- Balkon mit ca. 4 m² Fläche und Sicht nach Osten und Westen
- Kunststofffenster mit guter Isolierung
- Gaszentralheizung und Warmwasser über eine moderne, zweikreisige Gastherme
- Internetanschluss, Gegensprechanlage, Einbauküche mit Backofen und Geschirrspüler

Ein Tiefgaragenstellplatz mit ca. 16 m² Fläche kann für €35.300 (PLN 150.000) zusätzlich erworben werden.

Kostenübersicht

- Monatliches Hausgeld: €215 (PLN 914) zzgl. Strom- und Gaskosten

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Gumieńce, in einem ruhigen Wohngebiet mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Grundschulen, Apotheken sowie ein Spielplatz sind in direkter Nähe. Eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und schneller Anbindung an das Stadtzentrum.

Diese Immobilie bietet nicht nur genug Platz für die ganze Familie, sondern auch ein wohnliches Ambiente zum Wohlfühlen. Ideal für alle, die modernes Wohnen in familienfreundlicher Umgebung suchen.

Szczegóły

Eigentumswohnung in Gumieńce – Sehr guter Zustand, großzügiger Schnitt

Objektart: Wohnung

Stadtteil: Gumieńce

Wohnfläche: 95,20 m²

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
(Blockbebauung)

Baujahr: 2004

Bauweise: Silikat

Stockwerke (inkl. EG): 3

Raumhöhe: 267 cm

Standard: Sehr gut

Gebäudezustand: Sehr gut

Zimmeraufteilung:

- Wohnzimmer: 24 m²
- Schlafzimmer: 17 m²
- Kinderzimmer: 17 m²
- Büro/Gästezimmer: 8 m²

Küche: Separate Küche mit einer Fläche von 20 m²

Küchenausstattung: Backofen,
Geschirrspüler

Badezimmer: 2 Bäder à je 5,4 m²

Badezimmerausstattung:

Handtuchheizkörper, WC, Waschbecken,
Badewanne, Dusche

Heizung: Gas-Zentralheizung, 2-Kreis-Gastherme (Warmwasser und Heizung)

Gasanschluss: vorhanden

Internetanschluss: vorhanden

Fenster: Kunststofffenster

Bodenbeläge: Laminat

Video-Gegensprechanlage: vorhanden

Balkon: 1 Balkon, Fläche: 4 m²

Ausrichtung: Ost- und Westblick

Garage: vorhanden

Zufahrt: Anliegerstraße

In der Nähe:

- Geschäft
- Kindergarten
- Grundschule
- Apotheke
- Spielplatz

Nebenkosten: ca. €235 (PLN 1.000)
monatlich

Diese geräumige und helle Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus im beliebten Stadtteil Gumieńce. Ideal für Familien oder alle, die großzügiges Wohnen mit guter

Infrastruktur im Umfeld verbinden
möchten.

Cechy nieruchomości

Gas 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