



## Stettin: Komfortable 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage von Gumieńce

**141,000 € (600,000 PLN)**

Rok budowy 2000    2 Pokoje    ~52 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Komfortables 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Gumieńce

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese bezaubernde 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 51,53 m<sup>2</sup> befindet sich im Hochparterre eines gepflegten, modernisierten Gebäudes aus dem Jahr 2000. Die Immobilie ist ideal für Singles, Paare oder Senioren geeignet – auch barrierefrei zugänglich, dank behindertengerechter Ausstattung.

#### Raumaufteilung:

- Helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer mit Platz für ein großes Bett und Schrank
- Separate Küche mit Fenster, ausgestattet mit:

- Elektroherd
- Kühlschrank
- Backofen
- Geschirrspüler
- Flur mit Stauraummöglichkeiten
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, WC, Waschmaschine und Handtuchheizkörper

### **Ausstattung:**

- Hochwertige Bodenbeläge: Fliesen, Paneele und Feinsteinzeug
- Kunststofffenster mit Ausrichtung nach Norden und Süden
- Zentralheizung (Gas- und Fernwärmeversorgung)
- Kabel-TV, Internetanschluss und Telefonleitung vorhanden
- Videoüberwachung und Gegensprechanlage sorgen für Sicherheit

### **Gemeinschaftskosten:**

Die monatliche Hausgeldzahlung beträgt €131 (PLN 560) bei zwei Personen und enthält: - Instandhaltungsrücklage - Müllentsorgung - Vorauszahlung für kaltes Wasser - Verwaltungskosten

### **Das Gebäude:**

- Massivbauweise (Ytong)
- Drei Etagen inklusive Hochparterre
- Behindertengerecht
- 30 gemeinschaftliche Stellplätze vor dem Haus

### **Lage:**

Das Objekt liegt in einem ruhigen und grünen Viertel von Gumieńce – ideal zum Entspannen, aber zugleich hervorragend angebunden:

- Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe (z. B. Einkaufszentrum Ster, Castorama) - Kindergärten, Krippen und Schulen erreichbar in wenigen Minuten - Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, nächste Haltestelle fußläufig erreichbar - Nahversorgung

mit Apotheken, Spielplätzen, Fitnessstudios und Banken gesichert -  
Freizeitmöglichkeiten in umliegenden Parks und Wäldern

Verfügbar ab dem 03.03.2025.

Diese Wohnung beeindruckt mit durchdachtem Grundriss, gemütlicher Atmosphäre und praktischer Ausstattung – ein Zuhause zum Wohlfühlen! Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin.

## Szczegóły

**Wohnung in Gumieńce – bezugsfrei ab  
03.03.2025**

**Objekttyp:** Wohnung

**Lage:** Viertel Gumieńce, ruhige Straße

**Etage:** Erdgeschoss (insgesamt 3 Etagen)

**Baujahr:** 2000

**Gesamtfläche:** 51,53 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Eigentum

**Gebäudetyp:** Wohnblock aus Ytong

**Gebäudestandard:** Sehr guter Zustand

**Wohnungszustand:** Ideal

### Raumaufteilung & Ausstattung:

- **Küche** mit Fenster, ausgestattet mit:
  - Elektroherd
  - Backofen
  - Kühlschrank
  - Geschirrspüler
- **Badezimmer** (1 m<sup>2</sup>) mit:
  - Badewanne
  - Waschbecken
  - WC
  - Waschmaschine

- Handtuchheizkörper
- **Balkon:** 1
- **Bodenbeläge:** Fliesen, Paneele, Feinsteinzeug
- **Fenster:** Kunststoff

### Medien & Technik:

- Internet
- Kabel-TV
- Telefonanschluss
- Stromanschluss 400 V (Starkstrom)
- Gasanschluss
- Gegensprechanlage
- Videoüberwachung

### Heizung & Warmwasser:

- Gas-Zentralheizung (Zweikreislauf)
- Lokales Fernwärmenetz

### Parkplatz:

- 30 Stellplätze vorhanden

### Barrierefreiheit:

- Zugänglich für Menschen mit eingeschränkter Mobilität

### Ausrichtung & Aussicht:

- Ausgerichtet nach Norden und Süden

### Umgebung:

- Parks, Wald und Spielplätze in der Nähe

- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Bank und Fitnessstudio fußläufig erreichbar
- Kindergarten, Krippe, Grundschule und Universität in der Nähe
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (auch PKS-Haltestelle in der Nähe)

## Cechy nieruchomości

Erdgeschoss Gas Barrierefrei 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