



Stilvolles Garten-Maisonette mit Sauna, Terrasse und Garage in Stettin-Gumience

318,000 € (1,350,000 PLN)

Rok budowy 2020 3 Pokoje ~70 m²

Opis

Modernes 2-Etagen-Apartment mit Garten, Terrasse, Sauna und Garage in Szczecin-Gumieńce

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses wunderschöne Maisonette-Apartment liegt in der begehrten Wohngegend Gumieńce, in der ruhigen und gepflegten Ulica Braniborska. Die Immobilie befindet sich in einem geschlossenen Wohnkomplex mit niedrigen Ziegelbauten („Reihenhäuser“) aus dem Jahr 2020, wobei sich jeweils nur zwei Wohneinheiten in einem Gebäude befinden.

Die ca. 70,31 m² große Wohnung (zzgl. 15,38 m² Garage) erstreckt sich über zwei Etagen und wurde mit viel Liebe zum Detail geplant, um höchsten Wohnkomfort zu bieten.

Erdgeschoss – offenes Wohnen mit Gartenzugang

Der Eingang erfolgt direkt vom Erdgeschoss über eine Sicherheitstür in einen kleinen Vorraum mit einer praktischen Einbauschränklösung. Hier befindet sich auch ein Gäste-WC sowie der Zugang zur großzügigen Garage (15,38 m²), die direkt mit der Wohnung verbunden ist.

Das Herzstück der unteren Etage bildet das offene Wohnzimmer mit einer geschmackvollen, voll ausgestatteten Küche (inkl. Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler). Doppelflügeltüren öffnen sich zu einem stimmungsvollen Gartenbereich mit ca. 40 m² Terrasse – eine grüne Oase mit viel Privatsphäre, die durch üppige Bepflanzung vom Außenbereich abgeschirmt ist.

Der Garten bietet nicht nur Platz zum Entspannen in bequemen Sitzmöbeln, sondern überrascht auch mit einer hochwertigen Sauna. Eine elektrische Markise sorgt auf Wunsch für angenehmen Schatten und mehr Privatsphäre im Sommer.

Obergeschoss – Ruhe und Komfort

Eine massive Holztreppe führt ins obere Stockwerk. Hier erwarten Sie zwei gemütliche Schlafzimmer sowie ein stilvolles Badezimmer mit Tageslicht. Die hochwertige Ausstattung beinhaltet eine moderne Dusche, WC, Waschbecken mit Einbauschränken sowie einen Handtuchheizkörper. Die Gastherme zur Warmwasserbereitung und Heizung ist elegant in einem der Schränke integriert.

Dank der effizienten Gasheizung sind die monatlichen Heizkosten moderat: Im Sommer ca. €11,80 (PLN 50), im Winter ca. €70,80 (PLN 300). Für zusätzlichen Komfort ist außerdem eine Klimaanlage installiert.

Weitere Highlights

- Gesamtfläche mit Garage: 85,69 m²
- Wohnfläche ohne Garage: 70,31 m²
- Eigener Stellplatz direkt vor dem Eingang inklusive
- Hochwertige Ausstattung in sehr gepflegtem Zustand
- Möblierung und Ausstattung können auf Wunsch übernommen werden

- Internet, Kabelfernsehen, Video-Gegensprechanlage und Monitoring-System vorhanden
- Bezugsfrei ab: 22. August 2025

Diese Immobilie verbindet urbanes Wohnen mit Privatsphäre und Komfort und ist ideal für alle, die stilvoll wohnen möchten – sei es dauerhaft oder als Feriendomizil.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Szczecin-Gumieńce!

Szczegóły

Wohnung mit Terrasse, Garage und Sauna in Gumieńce – Einzugsbereit ab 22.08.2025

Allgemeine Informationen - Typ der Immobilie: Wohnung

- **Lage:** Stadtteil Gumieńce
- **Verfügbar ab:** 22.08.2025
- **Wohnfläche:** 70,31 m²
- **Baujahr:** 2020
- **Stockwerk:** Erdgeschoss
- **Anzahl der Etagen im Gebäude:** 2
- **Baumaterial:** Ziegel
- **Gebäudestandard:** Neuwertig
- **Gebäudezustand:** Ideal
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Fußboden:** Paneele
- **Grundstückseigentum:** Eigentum

Ausstattung - Heizungsart: Gas-Zentralheizung

- **Warmwasser:** Gastherme mit zwei Kreisläufen

- **Gasanschluss:** Vorhanden
- **Klimaanlage:** Ja
- **Internet:** Ja
- **Kabel-TV:** Ja
- **Küche ausgestattet mit:** Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler
- **Badezimmerausstattung:** WC, Waschtisch, Dusche, Handtuchheizkörper, Fenster
- **Sicherheit:** Videoüberwachung, Gegensprechanlage
- **Parken:** Garage + 1 Stellplatz
- **Außenbereich:** Voll umzäunt

Zusätzliche Annehmlichkeiten -

- **Terrasse:** Ja
- **Anzahl der Terrassen:** 1
- **Fläche der Terrasse:** 40 m²
- **Sauna:** Ja

Diese moderne, hochwertig ausgestattete Erdgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse bietet höchsten Wohnkomfort. Dank Gasheizung, Klimaanlage und voll

ausgestatteter Küche ist sie sofort
bezugsbereit. Die Immobilie besticht durch
ihre ruhige Lage im gefragten Stadtteil
Gumieńce und bietet mit eigener Garage,

zusätzlichem Stellplatz, Terrasse und
Sauna ein ideales Zuhause zum
Wohlfühlen.

Cechy nieruchomości

Erdgeschoss Gas Klimaanlage Zaun Garage Terrasse Garten

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