



## Modernes 4-Zimmer-Apartment mit Garage in beliebter Lage von Stettin- Gumieńce

**219,000 € (929,000 PLN)**

Rok budowy 2018   4 Pokoje   ~81 m<sup>2</sup>

### Opis

**Komfortables 4-Zimmer-Apartment in moderner Wohnanlage – Gumieńce, Stettin**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante und großzügige 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im zweiten Stock eines modernen Apartmenthauses aus dem Jahr 2018 im beliebten Stadtteil Gumieńce in Stettin.

Mit einer Gesamtfläche von 81,37 m<sup>2</sup> bietet dieses Apartment reichlich Platz für Familien, Paare oder alle, die das Leben in einer komfortablen, gut angebundenen Umgebung genießen möchten.

### Highlights der Immobilie:

- **Top-Zustand:** Die Wohnung befindet sich in einem idealen technischen und visuellen Zustand – sofort bezugsfertig ohne zusätzliche Renovierungen.
- **Durchdachter Grundriss:** Helle Räume mit durchdachtem Schnitt und offener Küche mit Durchreiche – ideal für gemeinsames Kochen und gemütliche Abende.
- **Energieversorgung:** Beheizung und Warmwasser über das städtische Fernwärmenetz – zuverlässig und effizient.
- **Komfort & Sicherheit:** Das Gebäude verfügt über einen Aufzug und einen modernen Türöffner mit Gegensprechanlage.
- **Garage inklusive:** Die Wohnung verfügt über einen eigenen Garagenstellplatz.

### Lage & Umgebung:

- **Zentrale Lage:** Nur rund 10 Minuten bis ins Zentrum von Stettin.
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Nur 3 Minuten zur beliebten Einkaufs-Galerie Ster – ideal für den täglichen Bedarf und Shopping.
- **Familienfreundlich:** In fußläufiger Nähe befinden sich Schulen, Kindergärten, Krippen, Spielplätze und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.
- **Sehr gute Anbindung:** Schneller Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln sorgt für flexible Mobilität in der Stadt.

### Monatliche Kosten:

- **Betriebskosten (Hausgeld):** ca. €130 (PLN 550), inklusive Vorauszahlungen für kaltes und warmes Wasser, Heizung, Müllabfuhr, Instandhaltung der Gemeinschaftsflächen und Rücklage für Renovierungen.
- **Strom:** gemäß individuellem Verbrauch.

Genießen Sie modernes Wohnen in einer freundlichen und gut angebondenen Nachbarschaft. Dieses Apartment ist die perfekte Wahl für alle, die urbanes Leben mit Komfort und Qualität verbinden möchten.

## Szczegóły

**Typ der Immobilie:** Wohnung

**Stadtteil / Wohngebiet:** Gumieńce

**Gesamtfläche:** 81,37 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2018

**Zustand:** Perfekt

**Wandmaterial:** Sonstiges

**Küchentyp:** Offene Küche

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**

4

**Warmwasser:** Fernwärme

**Heizung:** Fernwärme

**Aufzug vorhanden:** Ja

**Videosprechanlage:** Ja

**Garage:** Ja

## Cechy nieruchomości

Aufzug   Garage

## 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