



## Modernes 3-Zimmer-Apartment in Stettin-Gumieńce – Voll möbliert und bezugsbereit

**182,000 € (769,000 PLN)**

Rok budowy 2017   2 Pokoje   ~72 m<sup>2</sup>

### Opis

**Modernes 3-Zimmer-Apartment in Toplage von Szczecin-Gumieńce – Sofort  
bezugsfertig**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der beliebtesten Wohngegenden von Szczecin – dem grünen und gepflegten Stadtteil Gumieńce. Diese helle und moderne 3-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von 71,56 m<sup>2</sup> befindet sich im 3. Obergeschoss eines zeitgemäßen Wohnhauses aus dem Jahr 2017 mit Aufzug und wird inklusive aller hochwertigen Möbel und Einbauten verkauft.

### Highlights der Wohnung:

- **Top-Zustand – sofort bezugsfertig:** Kein Renovierungsbedarf – alles ist bereits geschmackvoll eingerichtet.
- **Separate Küche:** Voll ausgestattet und möbliert – bereit, neue kulinarische Abenteuer zu erleben.
- **Klimaanlage:** Für angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.
- **Sicherer Balkon:** Professionell gesichert – ideal für Familien mit Kindern oder Tierliebhaber.
- **Moderne Ausstattung:**
  - Kunststofffenster mit "Tag-Nacht"-Jalousien
  - Massive Holztüren, einbruchssicher
  - Stadtwärme und Warmwasser über die zentrale Versorgung (SEC)

### Praktische Extras:

- **Zusätzlicher Stauraum:** Ein gemeinschaftlich genutzter Abstellraum, geteilt mit vier weiteren Parteien.
- **Kostenlose Parkmöglichkeiten:** Direkt vor dem Gebäude und im gesamten Wohnbereich sind kostenfreie Parkplätze vorhanden.
- **Barrierefreier Zugang:** Das Gebäude verfügt über einen Aufzug und eine Gegensprechanlage.

### Lage, die überzeugt:

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Einkaufszentrum CH Ster und bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Alles, was Sie für das tägliche Leben benötigen – Supermärkte, kleinere Geschäfte, Kitas, Schulen, medizinische Versorgung sowie Grün- und Erholungsflächen – liegt in der direkten Umgebung.

Dieses Apartment kombiniert modernen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und eine ausgezeichnete Lage – perfekt für Familien, Paare oder Berufstätige, die Wert auf Qualität und Sicherheit legen.

**Ein schönes Extra:**

Alle Möbel und Geräte, wie auf den Fotos ersichtlich, sind im Kaufpreis enthalten – Sie brauchen nur noch einzuziehen!

**Verfügbar ab sofort – entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Gumieńce!**

## Szczegóły

**Art der Immobilie:** Wohnung

**Stadtteil:** Gumieńce

**Gesamtfläche:** 71,56 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2017

**Bauweise:** Ytong

**Standard:** Sehr gut

**Küche:** Separat

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl der Etagen (einschließlich**

**Erdgeschoss):** 4

**Warmwasser:** Zentrale Versorgung

**Heizung:** Fernwärme

**Aufzug vorhanden:** Ja

**Türsprechanlage:** Ja

**Fenster:** Kunststofffenster

**Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe

**Zusätzliche Kosten:**

- Monatlicher Mietzins für

Tiefgaragenstellplatz: €59 (PLN 250)

- Monatlicher Mietzins für Außenstellplatz:

€24 (PLN 100)

## Cechy nieruchomości

Aufzug 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