



Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Toplage von Stettin-Gumieńce zu verkaufen

164,000 € (695,000 PLN)

Baujahr 1996 3 Zimmer ~76 m²

Beschreibung

Helle 3-Zimmer-Wohnung in attraktiver Lage - Gumieńce, Stettin

Zum Verkauf steht eine großzügige, sonnige 3-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes aus den späten 90er-Jahren. Die Immobilie befindet sich in der beliebten und ruhigen Wohngegend Gumieńce, nur wenige Schritte von der Universität Stettin entfernt – ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

Wohnfläche: ca. 75,6 m²

Raumaufteilung: - großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon - zwei Schlafzimmer - separate, helle Küche - Badezimmer mit WC - einladender, geräumiger Flur

Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand. Es sind doppelte Eingangstüren vorhanden, darunter eine einbruchhemmende Tür. Die Fenster sind aus hochwertigem PVC gefertigt. Die Immobilie wird vollständig möbliert und mit Elektrogeräten aus dem Bereich RTV/AGD (Radio, TV, Haushaltsgeräte) verkauft – alle Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis enthalten.

Zusätzliche Vorteile: - geräumiger Balkon mit schönem Ausblick - eigene Kellerfläche - exklusive Abstellkammer auf halber Etage im Gebäude (nur 6 Einheiten im Hausflur) - Pflichtkauf für €3.500 (PLN 15.000)

Gebäude und Umgebung: Das gepflegte Mehrfamilienhaus ist gedämmt. Das Treppenhaus befindet sich in einem sauberen Zustand, das Wohnumfeld wurde gut gestaltet und begrünt. In direkter Umgebung stehen zahlreiche kostenfreie Parkplätze zur Verfügung – sowohl direkt am Gebäude als auch auf dem gesamten Wohngebiet.

Lage: Die Lage zählt zu den besten im Stadtteil Gumieńce – ruhig und dennoch zentral. Die Universität Stettin befindet sich in unmittelbarer Nähe, was die Wohnung besonders für Studenten und Pendler attraktiv macht. Zudem sind Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Post, Dienstleister sowie gastronomische Betriebe bequem erreichbar.

Verkehrsanbindung: Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – Bushaltestellen befinden sich in direkter Umgebung und sichern eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum.

Technik & Nebenkosten: - Beheizung und Warmwasser: zentral über das städtische Versorgungsnetz - Monatliches Hausgeld: ca. €210 (PLN 900) – beinhaltet Verwaltungsgebühren, Müllentsorgung, Rücklagen, Wasser und Heizung

Besonderer Hinweis: Sofortige Übergabe und Einzugsbereitschaft möglich!

Fazit: Diese Wohnung überzeugt durch ihre lichtdurchflutete Raumaufteilung, die hervorragende Lage und das unmittelbare Potenzial als Investitionsobjekt. Eine ideale Option sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger!

Wir laden Sie herzlich zur Besichtigung ein – eine hervorragende Gelegenheit, sich selbst von dieser attraktiven Immobilie zu überzeugen.

Details

Art der Immobilie: Wohnung

Verfügbar ab: 13.03.2025

Alter Preis: 690.000 PLN

Stadtteil: Gumieńce

Gesamtfläche: 75,60 m²

Gebäudetyp: Wohnblock

Baujahr: 1996

Standard: Gut

Bauweise: Plattenbau

Küche: Mit Fenster

Anzahl der Badezimmer: 1

Anzahl der WCs: 1

**Anzahl der Etagen (inkl.
Erdgeschoss):** 9

Warmwasser: Fernwärme

Heizung: Fernwärme

Aufzug im Gebäude: Ja

Gasanschluss: Ja

Gegensprechanlage: Ja

Fenstertyp: Kunststofffenster

Öffentliche Verkehrsmittel: In der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Gas Keller 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.

Immobilien in Westpommern

#431748

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.

Zusammenarbeit mit uns

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet. Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.

Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3,69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

Steuerliche Vorteile

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.