



## **Stettin: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im grünen Stadtteil Gumieńce zu verkaufen**

**149,000 € (630,000 PLN)**

Baujahr 2008   3 Zimmer   ~64 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im beliebten Stadtteil Gumieńce - Komfort auf Erdgeschossebene**

Wir präsentieren Ihnen exklusiv eine charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Erdgeschoss eines gepflegten, niedrigen Wohnblocks aus dem Jahr 2008 – ideal für Familien, Paare oder Kapitalanleger!

### **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst beliebten Wohngegend von Stettin – im Stadtteil Gumieńce. Diese ruhige, grüne Umgebung kombiniert

ausgezeichnete Infrastruktur mit schneller Anbindung an das Zentrum. In fußläufiger Nähe finden Sie:

- Einkaufszentrum Ster
- McDonald's
- Schule und Kindergarten
- Arztpraxis
- Naherholungsgebiete, darunter der nahegelegene Park Przygodna

## Raumaufteilung und Ausstattung

Die derzeitige Raumaufteilung umfasst:

- ein gemütliches Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- zwei Schlafzimmer
- eine funktionale Küche
- eine Diele
- ein Badezimmer mit Badewanne und WC

Bitte beachten Sie: Die aktuelle Aufteilung wurde leicht verändert.

Ursprünglich war die Wohnung als 2-Zimmer-Wohnung mit separater Küche und Garderobe konzipiert (wie in der Grundbuchurkunde vermerkt). Im Zuge einer Umgestaltung wurde ein zusätzliches Zimmer geschaffen - die Küche wurde in den ehemaligen Garderobenbereich verlegt.

Das Wohnzimmer bietet direkten Zugang sowohl zum Balkon als auch zu einem der Schlafzimmer - dies schafft eine besonders komfortable Wohnstruktur.

## Ausstattung im Detail

- Bodenbeläge: Laminat in Wohnräumen
- Wände: glatt verputzt und gestrichen
- Fenster: hochwertige PVC-Fenster
- Küche: mit maßgefertigter Einbauküche ausgestattet
- Badezimmer: gefliest mit Badewanne und WC
- Heizung und Warmwasser: über eine moderne Gastherme

## Nebenkosten

Die monatliche Hausgeldzahlung beträgt ca. €98 (PLN 420).

## Besonderheiten

- Wohnung im Erdgeschoss – ideal für Familien mit Kindern oder Senioren
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Gepflegter Gesamtzustand
- Flexible Raumauflteilung durch Umgestaltung

Diese Immobilie überzeugt durch eine gelungene Kombination aus guter Lage, durchdachtem Grundriss und wohnlichem Ambiente.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen dieses Angebot persönlich vorzustellen!

## Details

**Zu verkaufen: Großzügige 3-Zimmer-Wohnung in hervorragendem Zustand - Stadtteil Gumieńce, Stettin**

**Objekttyp:** Wohnung

**Ort:** Stettin – Stadtteil Gumieńce

**Wohnfläche:** 63,94 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 2008

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus (3 Etagen inkl. Erdgeschoss)

**Baumaterial:** Silikat

**Zustand der Wohnung:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Gasanschluss:** Ja

Diese helle und geräumige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus im beliebten Stadtteil Gumieńce in Stettin. Die Immobilie wurde 2008 erbaut und ist aus langlebigem Silikatstein gefertigt, was für hervorragende Isolierung und Stabilität sorgt.

Die Wohnung zeichnet sich durch einen sehr guten technischen und optischen Zustand aus – sie ist sofort bezugsfertig und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Die gesamte Wohnfläche beträgt 63,94 m<sup>2</sup> und umfasst:

- Ein großzügiges Wohnzimmer mit viel Tageslicht
- Zwei komfortable Schlafzimmer
- Eine separate, vollständig ausgestattete Küche
- Ein modernes Badezimmer
- Einen einladenden Flur

Die separate Küche bietet viel Arbeitsfläche sowie Stauraum und ermöglicht angenehmes Kochen ohne Geruchsübertragung in den Wohnbereich. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und mit hochwertigen Armaturen ausgestattet.

Das Gebäude besteht aus insgesamt 3 Stockwerken, wobei sich die Wohnung in einer angenehmen Etage

befindet – ideal für Familien, Paare oder Senioren.

Ein weiterer Pluspunkt ist der vorhandene Gasanschluss, der für effizientes Heizen und Warmwasser sorgt.

## Zusammenfassung:

Eine sehr gepflegte und gut geschnittene Wohnung mit hoher Wohnqualität in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohnlage. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Grünanlagen und alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs.

Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren – diese Immobilie bietet alles, was man zum komfortablen Wohnen braucht!

## Eigenschaften der Immobilie

Gas Balkon Erdgeschoss

## 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**

#433158

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.

Lukasz Szulborski  
+49 172 971 53 41

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.

## 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.