



Stettin-Gumieńce: Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in grüner Wohnanlage

212,000 € (899,000 PLN)

Baujahr 2013 3 Zimmer ~72 m²

Beschreibung

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in gepflegter Wohnanlage in Szczecin-Gumieńce

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten Stadtteil Gumieńce in Szczecin – ideal für alle, die modernes Wohnen, Ruhe und eine grüne Umgebung schätzen.

Diese stilvoll gestaltete Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines modernen, gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug (Baujahr 2013) und bietet eine Wohnfläche von ca. 71,5 m². Sie ist Teil einer geschlossenen und überwachten Wohnanlage „Barbakan“, umgeben von viel Grün, mit Spielplatz und zahlreichen Außenstellplätzen.

Raumaufteilung:

- **Großzügiger Wohnbereich (ca. 29 m²)** mit direktem Zugang zum sonnenverwöhnten Balkon (ca. 7 m²) – ideal für gemütliche Abende im Freien. Der offene Küchenbereich (ca. 8 m²) ist mit modernen Einbaumöbeln und hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet.
- **Zwei weitere Zimmer** (ca. 14 m² und ca. 11 m²), aktuell mit hochwertiger Auslegware versehen – als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzbar.
- **Helles Badezimmer** (ca. 6 m²) mit Badewanne samt Duschfunktion, Waschbecken und WC.
- **Hauswirtschaftsraum** (ca. 2 m²), bei Bedarf als separates Gäste-WC nutzbar.
- **Großer Flur** (ca. 9 m²) mit zwei maßgefertigten Einbauschränken, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Die Wohnung besticht durch ihr stilvolles Design, das in Zusammenarbeit mit einem renommierten Architekten entstand. Sie ist vollständig möbliert und bezugsbereit – investieren Sie nur noch Ihre persönliche Note.

Ausstattung & Highlights:

- Hochwertige neue Fenster mit Holzrahmen
- Modernes Treppenhaus mit Edelstahlgeländer und großzügigen, lichtdurchfluteten Aluminiumelementen
- Ruhiger Aufzug des Herstellers Schindler
- Direktzugang vom Aufzug in den Kellerbereich und zur Tiefgarage
- Fernwärmeversorgung und Internet- sowie Kabelfernsehanschluss vorhanden
- Barrierefreier Zugang & behindertengerechte Ausstattung
- Videoüberwachung, Gegensprechanlage und 24-Stunden-Sicherheitsdienst sorgen für ein sicheres Wohngefühl

Zusätzlich erhältlich:

- **Tiefgaragenstellplatz** für €17.650 (PLN 75.000)

- **Kellerabteil (ca. 5 m²)** für €3.530 (PLN 15.000)

Beide Elemente sind integraler Bestandteil und verpflichtend beim Erwerb.

Lage:

Die Wohnanlage liegt in einer ruhigen Seitenstraße mit idealer Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Buslinie 60 direkt am Eingang). In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergärten, eine Grundschule, der Campus der Universität Szczecin, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Ein Park sowie ein See laden zu Spaziergängen im Grünen ein. Die Innenstadt von Szczecin erreichen Sie bequem in etwa 10 Minuten.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten und komfortablen Wohnung – wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Details

Art der Immobilie: Wohnung
Stadtteil - Wohngebiet: Gumieńce
Gesamtfläche: 71,50 m²
Grundstückseigentum: Eigentum
Gebäudetyp: Apartmenthaus
Baujahr: 2013
Standard: Ideal
Zustand des Gebäudes: Ideal
Wandmaterial: Ytong
Küchenfläche: 8 m²
Anzahl der Badezimmer: 1
Badezimmerfläche: 6 m²
Zufahrtsstraße: Ruhige Straße
Zimmerflächen: 28,9 + 14 + 11 m²
Anzahl der Stockwerke (inkl. Erdgeschoss): 3
Warmwasser: Fernversorgung
Heizung: Fernwärme

Aufzug im Gebäude: Ja
Internet: Ja
Kabelfernsehen: Ja
Sicherheitsdienst: Ja
Videoüberwachung: Ja
Gegensprechanlage: Ja
Rezeption: Ja
Fenstertyp: Neue Holzfenster
Umzäunung: Komplett
Anzahl der Parkplätze: 1
Ankleidezimmer: Ja
Behindertengerechter Zugang: Ja
Kamin: Ja
Anzahl der Balkone: 1
Balkonfläche: 7 m²
Südlicher Ausblick: Ja
Östlicher Ausblick: Ja
Westlicher Ausblick: Ja

In der Nähe befinden sich:

- Park
- See
- Geschäft
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Grundschule
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Fitnessstudio
- Spielplatz

Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Sicherheit Empfang Zaun Garderobe Barrierefrei Kamin
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.

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.