



## Modernes Maisonette-Apartment mit Terrasse in ruhiger Lage von Stettin- Gumieńce

**280,000 € (1,196,000 PLN)**

Baujahr 2018   4 Zimmer   ~99 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Stilvolles, bezugsfertiges Maisonette-Apartment in ruhiger Lage von Gumieńce**

Willkommen in einem modernen zweiseitigen Apartment mit durchdachtem Grundriss, gelegen im beliebten Stadtteil Gumieńce. Dieses charmante Zuhause befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten 4-Parteien-Hauses aus dem Jahr 2018. Jede Einheit verfügt über einen privaten, unabhängigen Eingang – ideal für alle, die Wert auf Privatsphäre legen.

Das Grundstück ist komplett umzäunt und durch ein ferngesteuertes Einfahrtstor gesichert.

## Raumaufteilung und Ausstattung

Die Wohnfläche von insgesamt 98,6 m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Etagen und bietet viel Platz für komfortables Wohnen:

- **Erdgeschoss:** Offener Wohnbereich mit moderner Einbauküche sowie Zugang zur südwestlich orientierten Terrasse (8 m<sup>2</sup>), Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum.
- **Obergeschoss:** Drei helle Schlafzimmer, darunter ein Hauptschlafzimmer mit eigener begehbare Ankleide. Ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne, Bidet, Waschbecken, Waschmaschine und Handtuchheizkörper komplettiert diese Etage.

Zusätzliche Nutzfläche bietet ein ausbaubarer Dachboden mit ca. 44 m<sup>2</sup> – perfekt als Hobbyraum, Büroraum oder Abstellfläche.

## Komfort-Highlights

- Klimaanlage in jedem Schlafzimmer, steuerbar via WLAN
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern mit Fernbedienung
- Automatische Markise auf der Terrasse
- Hochwertige Kunststofffenster und Laminatböden
- Kabel-TV und Highspeed-Internetanschluss
- Moderne Einbauküche mit Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler

## Praktische Extras

Zum Apartment gehört ein überdachter Stellplatz (im Preis enthalten). Zusätzlich stehen ein gemeinschaftlicher Fahrradraum sowie ein weiterer Besucherparkplatz zur Verfügung.

Das Wohnen ist **ohne Hausgeld** organisiert. Die Eigentümergemeinschaft hat sich auf einen monatlichen Beitrag von **€35 (PLN 150)** für Instandhaltungsmaßnahmen verständigt.

Die Versorgung mit Warmwasser und Wärme erfolgt über eine moderne Gas-Zentralheizung mit 2-Kreislauf-System. Die monatlichen Heizkosten im Winter

(für eine vierköpfige Familie) überschreiten nicht **€117 (PLN 500)**, in den Sommermonaten liegen sie bei ca. **€23 (PLN 100)**. Strom, Wasser und Müllentsorgung werden separat abgerechnet.

### Fazit

Dieses Apartment ist die ideale Wahl für Paare oder Familien, die ein modernes Zuhause mit hoher Lebensqualität und freundlicher Nachbarschaft suchen. Es besticht durch seinen sehr guten Zustand, durchdachte Ausstattung und die ruhige sowie grüne Umgebung.

Einziehen und wohlfühlen – Ihr neues Zuhause in Gumieńce wartet auf Sie!

## Details

**Attraktives und modernes Apartment in Gumieńce**

**Typ der Immobilie:** Wohnung

**Wohnfläche:** 98,60 m<sup>2</sup>

**Lage:** Gumieńce – ruhige, gepflegte Siedlungsstraße

**Eigentumsform des Grundstücks:**  
Eigentum

**Baujahr:** 2018

**Gebäudezustand:** Sehr gut

**Standard der Wohnung:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Silikat

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 1

**Raumaufteilung:**

- 3 Zimmer mit Flächen von 10 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup> und 18 m<sup>2</sup>
- Offene Küche (Kochnische)
- 2 Badezimmer

- 1 separates WC
- Garderobe
- 1 Balkon
- 1 Terrasse mit Fläche von 8 m<sup>2</sup>

**Ausstattung & Merkmale:**

- Fenster: Kunststoff
- Boden: Paneele
- Heizung: Gaszentralheizung mit 2-Kreis-Gaskessel
- Klimaanlage
- Stromanschluss 400V (Starkstrom)
- Gasanschluss
- Vollständig umzäuntes Grundstück
- Internetanschluss
- Kabel-TV
- Gegensprechanlage

**Küche und Haushaltsgeräte:**

- Kühlschrank
- Waschmaschine

- Backofen
- Geschirrspüler

**Badezimmerausstattung:**

- Handtuchheizkörper
- Bidet
- Waschbecken
- Badewanne
- Waschmaschine

**Zusätzliche Annehmlichkeiten:**

- Garage

**Nebenkosten:**

- Monatliche Kosten für Verwaltung:  
€93 (PLN 400)
- Jährliche Grundsteuer: €82 (PLN  
350)

**Eigenschaften der Immobilie**

Gas   Klimaanlage   Zaun   Garage   Garderobe   Terrasse   Garten

## 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.