



Familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage in Stettin

183,000 € (777,000 PLN)

Baujahr 2009 4 Zimmer ~69 m²

Beschreibung

Familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Warzymice (Tęczowe Ogrody)

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 68,5 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen, zweistöckigen Gebäudes im beliebten und ruhigen Wohnviertel „Tęczowe Ogrody“ in Warzymice, Stadtteil Gumieńce.

Aufteilung & Ausstattung:

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten und funktionalen Grundriss – perfekt für Familien oder alle, die mehr Platz schätzen.

Raumaufteilung: - Heller Wohnbereich mit offener, moderner Küche und Zugang zum sonnigen Balkon - Drei separate Schlafzimmer - Badezimmer mit Dusche und WC - Praktische Ankleide/Garderobe

Die Küche ist stilvoll ausgestattet mit Einbaumöbeln und modernen Elektrogeräten. Glatt verputzte und gestrichene Wände sowie pflegeleichter Laminatboden sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Die Fenster bestehen aus robustem PVC-Material.

Zustand & Bauweise:

Das Gebäude wurde 2009 in solider Ziegelbauweise errichtet und ist in sehr gutem Zustand. Das Treppenhaus ist gepflegt und freundlich gestaltet. Die gesamte Wohnanlage ist vollständig umzäunt, verfügt über eine moderne Videoüberwachung, Gegensprechanlage sowie einen Sicherheitsdienst – für ein rundum sicheres und komfortables Wohnambiente.

Lage & Umgebung:

Die Wohnanlage „Tęczowe Ogrody“ liegt eingebettet in eine gepflegte Umgebung mit viel Grün und einer freundlichen Nachbarschaft. Sie finden hier zahlreiche Parkmöglichkeiten und Freizeitbereiche direkt vor Ihrer Haustür. Die ruhige Lage in Gumieńce bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an das Stadtzentrum sowie an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Nahverkehr.

Weitere Informationen:

Wohnfläche: ca. 68,5 m²

Baujahr: 2009

Etage: 2. Obergeschoss (letzte Etage)

Zimmeranzahl: 4

Badezimmer: 1

Balkon: 1

Heizung & Warmwasser: aus dem städtischen Fernwärmenetz

Monatliches Hausgeld: ca. €235 (PLN 1.000) – inklusive Heizung und Warmwasser

Diese schöne Wohnung bietet eine hervorragende Raumaufteilung, ein sicheres Wohnumfeld und eine ideale Lage – eine tolle Gelegenheit für Familien oder alle, die großzügig und komfortabel wohnen möchten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Details

Wohnung in Gumieńce – 3-Zimmer- Wohnung mit Balkon

- Gegensprechanlage
- Eingezauntes Gelände
- Sicherheitsdienst

Eigenschaften der Immobilie

- **Ort:** Szczecin, Stadtteil Gumieńce
- **Wohnfläche:** 68,53 m²
- **Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus (Block)
- **Baujahr:** 2009
- **Zustand:** Guter Standard
- **Bauweise:** Ziegelbau
- **Stockwerke im Gebäude:** 2 (inkl. Erdgeschoss)

Diese helle, gepflegte Wohnung befindet sich in einem ruhigen und vollständig umzäunten Wohngebiet im beliebten Stadtteil Gumieńce. Die offene Küche schafft ein modernes Wohngefühl und der Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein.

Die Beheizung sowie Warmwasserversorgung erfolgen umweltfreundlich über das städtische Fernwärmenetz. Das Gebäude ist mit Überwachung und Gegensprechanlage ausgestattet, was ein zusätzliches Gefühl von Sicherheit bietet.

Eine ideale Immobilie für Familien, Paare oder zur Kapitalanlage.

Ausstattung

- **Küche:** Offene Küchenzeile
- **Anzahl der Badezimmer:** 1
- **Balkon:** Ja, 1 Balkon vorhanden
- **Warmwasser:** Fernwärmeversorgung
- **Heizung:** Fernwärme
- **Sicherheitsmerkmale:** Überwachungskameras

Gesamtkaufpreis und Nebenkosten auf Anfrage erhältlich.

Eigenschaften der Immobilie

Sicherheit Zaun 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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.

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.