



Modernes 3-Zimmer-Apartment mit Westbalkon in beliebter Lage in Stettin-Gumieńce

182,000 € (770,000 PLN)

Baujahr 2017 3 Zimmer ~67 m²

Beschreibung

Modernes und großzügiges 3-Zimmer-Apartment mit Westbalkon in Gumieńce

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese stilvolle und sehr gepflegte Wohnung befindet sich im 3. Stock eines modernen Gebäudes aus dem Jahr 2017 in Szczecins beliebtem Stadtteil Gumieńce. Die Wohnfläche beträgt ca. 66,61 m² und bietet einen durchdachten Grundriss mit viel Tageslicht sowie einen großzügigen Balkon in westlicher Ausrichtung – ideal für entspannte Nachmittage in der Sonne.

Highlights der Wohnung

- **Wohnfläche:** 66,61 m²
- **Etage:** 3. Obergeschoss
- **Baujahr:** 2017
- **Zustand:** sehr gut gepflegt
- **Raumhöhe:** 2,70 m
- **Großes Wohnzimmer** mit offener Küche und einem breiten Fenster mit Zugang zum Balkon – lichtdurchflutet und offen geschnitten
- **Moderne Einbauküche** mit Elektrokochfeld (induktiv), Backofen, Kühlschrank und Geschirrspüler
- **Großzügiger Balkon** mit Ausrichtung nach Westen – perfekt für Sonnenuntergänge und Kaffeepausen im Freien
- **Zwei Schlafzimmer**, eines davon aktuell als Homeoffice genutzt, beide mit Einbauschränken
- **Heller, großer Flur** mit zusätzlichem Stauraum
- **Badezimmer** mit Wanne, Waschbecken und WC
- **Kunststofffenster** in hervorragendem Zustand
- **Sichere, einbruchhemmende Eingangstür**
- **Warmwasser und Heizung** über das städtische Netz (SEC)
- **Zusätzlicher Kellerraum** für noch mehr Stauraum

Das Gebäude

- **Moderne Architektur** mit großzügigem Treppenhaus
- **Gepflegte Wohnanlage** mit viel Grünflächen und Spielplätzen
- **Garage verfügbar** (separat erwerbbar, kein Pflichtkauf)

Lage: Gumieńce – ruhig und stadtverbunden

Die ruhige und zugleich bestens angebundene Lage macht dieses Zuhause besonders attraktiv: In nur ca. 15 Minuten erreicht man mit dem Auto das Szczeciner Stadtzentrum. Die Infrastruktur ist hervorragend: Ob Nahversorgung, Gastronomie, Bildungseinrichtungen oder Freizeitangebote – alles befindet sich in bequemer Nähe.

In Ihrer Umgebung:

- **Supermarkt (Żabka):** 400 m
- **Fitnessstudio, Friseur, Bistro und Paketstation:** 400 m
- **Bahnhof Szczecin Gumieńce:** 600 m
- **Bushaltestellen der Linien 60, 61, 62, 241, 243** ganz in der Nähe
- **Restaurants wie McDonald's, Netto, Makro** in der Nähe
- **Universität Szczecin - Fakultäten für Geisteswissenschaft und Wirtschaft:** fußläufig erreichbar

Das Wohnviertel „Nowa Cukrownia“ wurde für ein modernes, städtisches Leben mit hoher Lebensqualität geplant. Breite Gehwege, Grünflächen und eine durchdachte Quartiersplanung sorgen dafür, dass sich hier Familien, Paare und Singles gleichermaßen wohlfühlen – auch international!

Freuen Sie sich auf ein neues Kapitel in einer durchdachten und stilvollen Umgebung in bester Lage!

Details

Eigentumswohnung in Gumieńce - moderner Komfort in ruhiger Lage

Zum Verkauf steht eine attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit einer Gesamtfläche von 66,61 m² in einem modernen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2017 im beliebten Stadtteil Gumieńce.

Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit insgesamt 3 Etagen (inklusive Erdgeschoss) und zeichnet sich durch einen sehr guten Standard

aus. Die Raumhöhe beträgt angenehme 2,70 m.

Aufteilung und Ausstattung: -

Offene Küche mit Durchreiche - 1
Badezimmer - Kunststofffenster -
Elektrische Küche mit Backofen -
Kühlschrank, Geschirrspüler inklusive
- Gegensprechanlage vorhanden

Heizung und Warmwasser: -

Fernwärme aus dem städtischen Netz

Gebäude: - Bauweise: Block -

Baumaterial: Porenbeton (Pustak)

Zusätzliche Annehmlichkeiten: -
Garage im Gebäude vorhanden

Umgebung: - Sehr gute Anbindung
an den öffentlichen Nahverkehr -
Geschäfte des täglichen Bedarfs in
unmittelbarer Nähe - In der Nähe
befinden sich eine Hochschule, ein
Bahnhof, Gastronomiebetriebe, ein
Fitnessstudio sowie ein Spielplatz

Nebenkosten: - Monatliches
Hausgeld: €186 (PLN 790)

Diese Wohnung bietet eine
ausgezeichnete Gelegenheit für alle,
die modernen Wohnkomfort in guter
Lage suchen. Ideal für Paare, kleine
Familien oder als Kapitalanlage.

Eigenschaften der Immobilie

Garage Garten 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.



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.