



## Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgarage in Stettin-Gumieńce

**164,000 € (695,000 PLN)**

Baujahr 2011    3 Zimmer    ~63 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Tiefgarage und Abstellraum – Gumieńce, Stettin**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in familienfreundlicher Lage im beliebten Stadtteil Gumieńce in Stettin, in einem modernen, gepflegten Gebäude mit Aufzug aus dem Jahr 2011.

#### Highlights der Immobilie:

- **Gesamtfläche:** 62,9 m<sup>2</sup>
- **Etage:** 2. Obergeschoss
- **Balkon:** ca. 7 m<sup>2</sup> – sonnig und ideal zum Entspannen

- **Fensterausrichtung:** Süd, West und Nord

### Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer mit offener Küche:** ca. 29 m<sup>2</sup> – großzügiger, heller Raum mit direktem Zugang zum Balkon
- **2 Schlafzimmer:** ca. 13 m<sup>2</sup> und 10 m<sup>2</sup> – vielseitig nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro
- **Badezimmer:** 5,4 m<sup>2</sup> – modern gefliest, ausgestattet mit Waschbecken, Hänge-WC, Duschkabine mit Hydromassage und Deckenbeleuchtung
- **Garderobe:** 1,5 m<sup>2</sup> – zusätzlicher Stauraum
- **Flur mit praktischem Schnitt**

### Ausstattung:

- Maßgefertigte Einbauküche mit hochwertigen Geräten: Kühlschrank, Geschirrspüler, Elektroherd, Backofen, Dunstabzugshaube
- Waschmaschine im Bad
- Kabel-TV-Anschluss
- Wärme- und Warmwasserversorgung über das städtische Netz (SEC)
- Kein Gasanschluss im Gebäude

### Weitere Vorteile:

- **Tiefgarage:** Zwei Stellplätze mit direktem Zugang per Aufzug – gesamt 27 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum:** 5,2 m<sup>2</sup> – perfekt für Fahrräder, Sportausrüstung oder saisonale Gegenstände
- **Sicherheitsmerkmale:** Komplette umzäuntes Grundstück mit Zugangskontrolle, Überwachungskameras und professionellem Sicherheitsdienst
- **Gepflegte Wohnanlage** mit viel Grün, stimmungsvoller Beleuchtung, einem Kinderspielplatz und ausreichend Besucherparkplätzen

### Nebenkosten:

Die monatlichen Betriebskosten betragen €167 (PLN 712) und beinhalten u.a. Rücklagen für Instandhaltung, Pflege der Gemeinschaftsflächen sowie Vorauszahlungen für Wasser und Abwasser. Strom- und Heizkosten werden zusätzlich nach Verbrauch abgerechnet.

### Lage & Umgebung:

Die Wohnung liegt ruhig und dennoch zentral mit einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Eine Grundschule ist nur 3 Gehminuten entfernt, das Einkaufszentrum CH Ster erreichen Sie in etwa 8 Minuten.

Ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder Berufstätige, die Wert auf eine gute Infrastruktur, Sicherheit und modernen Wohnkomfort legen.

### Verfügbarkeit:

Die Immobilie ist ab dem 26.09.2025 bezugsfrei.

Wir freuen uns, wenn Sie diese attraktive Wohnung schon bald Ihr Zuhause nennen!

## Details

**Wohnung in Gumieńce -  
Verfügbar ab dem 26.09.2025**

### Grunddaten:

- **Typ:** Wohnung
- **Lage:** Gumieńce (Stettin)
- **Etage:** Hochparterre in einem 3-stöckigen Wohnblock
- **Baujahr:** 2011
- **Bauweise:** Ziegel

- **Zustand des Gebäudes:** Sehr gut
- **Standard der Wohnung:** Gut
- **Wohnfläche:** 62,90 m<sup>2</sup>
- **Aufzug:** Ja

### Raumaufteilung:

- **Zimmer:** 3
- Wohnzimmer: 29 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1: 13 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2: 10 m<sup>2</sup>

- **Badezimmer:** 5,4 m<sup>2</sup>
- **Ausstattung:** Dusche, Waschmaschine, WC, Waschbecken, Handtuchheizkörper
- **Küche:** Offene Küche mit Durchreiche
- **Garderobe:** Ja
- **Balkon:** 1 Balkon (7 m<sup>2</sup>)

### Ausstattung:

- **Haushaltsgeräte:** Kühlschrank, Waschmaschine, Backofen, Geschirrspüler
- **Fernsehen:** Kabel-TV
- **Sicherheit:** Umzäuntes Grundstück, Überwachungskameras, Sicherheitsdienst

### Parken:

- **Garage:** Ja
- **Stellplätze:** 2

### Ausrichtung und Ausblick:

- **Himmelsrichtungen:** Blick nach Norden, Süden und Westen

### Zusätzliche Kosten:

- **Monatliches Wohngeld:** ca. €246 (PLN 1.050)

Diese gut ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Gumieńce und bietet modernen Wohnkomfort, großzügige Räume, hochwertige Ausstattung und eine sichere Wohnumgebung. Ideal für Familien oder Paare, die eine ruhige Lage mit guter Anbindung suchen.

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   Sicherheit   Zaun   Garage   Garderobe   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.