



## Stettin: Stilvolle Gartenwohnung mit Terrasse in moderner Wohnanlage in Gumieńce

**215,000 € (910,000 PLN)**

Baujahr 2017   3 Zimmer   ~62 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Stilvolle Gartenwohnung in moderner Wohnanlage in Szczecin-Gumieńce

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 61,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines modernen, 2017 erbauten Mehrfamilienhauses in der beliebten Wohnsiedlung „Nowa Cukrownia“ in Szczecin-Gumieńce. Die Immobilie besticht durch hervorragende Ausstattung, einen privaten Garten mit Terrasse sowie durch eine sorgfältig durchdachte Raumaufteilung.

**Raumaufteilung und Ausstattung:**

Die Wohnung bietet ein helles Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich, zwei komfortable Schlafzimmer, einen praktischen Flur mit maßgefertigtem Einbauschränk (60 cm Tiefe) sowie ein stilvolles Badezimmer mit einer Badewanne mit Duschfunktion.

Die Küche wurde individuell angefertigt und ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet. Sämtliche Einbauten in der Wohnung wurden maßgeschneidert geplant, was der gesamten Innenausstattung eine hohe Funktionalität und ein harmonisches Design verleiht.

Im Wohnzimmer wurden die Standardfenster durch moderne, bodentiefe Hebe-Schiebe-Türen (Typ HST) ersetzt, die für mehr Tageslicht sorgen. Außerdem wurden elektrische Rollläden installiert, die automatisch gesteuert werden können. In den Schlafzimmern befinden sich mechanische, einbruchhemmende Rollläden. Alle Fenster sind nach einer Himmelsrichtung ausgerichtet, was zur optimalen Lichtnutzung beiträgt.

**Garten und Außenbereich:**

Absolutes Highlight dieser Immobilie ist der private Garten mit Holzterrasse, Fliesenbelag, Pergola und Insektenschutz. Der Garten verfügt über ein separates Gartentor, welches einen direkten Zugang zu einem privaten Stellplatz ermöglicht – eine komfortable Lösung, insbesondere bei einer Finanzierung mittels Hypothek.

**Ausstattung des Gebäudes:**

- Gebäude mit Aufzug
- Videoüberwachung für zusätzliche Sicherheit
- Gegensprechanlage
- Fernwärme (Heizung und Warmwasser)
- Bauweise: Ziegelmauerwerk

### Wohnkomfort und Infrastruktur:

Die Wohnsiedlung „Nowa Cukrownia“ ist eine moderne und gut angebundene Wohnanlage mit umfangreicher Einkaufs- und Service-Infrastruktur. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich öffentliche Verkehrsmittel, ein Fitnessstudio, Spielplätze und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

Diese Wohnung ist ideal für Familien oder Paare, die ein komfortables Zuhause mit dem Lebensstil eines modernen Stadtviertels verbinden möchten. Die hochwertige Ausführung, der private Garten mit Terrasse und die praktische Raumaufteilung schaffen einen perfekten Lebensraum in zentraler Lage.

### Laufende Nebenkosten (beim Verbrauch von 3 Personen):

- Hausgeld an die Eigentümergeinschaft: €106 (PLN 450) monatlich
- Fernwärme/Wasser ca. €70 (PLN 300) monatlich
- Stromkosten ca. €70 (PLN 300) alle 2 Monate

Gönnen Sie sich ein modernes Zuhause mit Wohlfühlfaktor – bezugsfertig, geschmackvoll eingerichtet und mit allem Komfort, den Sie sich wünschen.

## Details

**Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Garten in Gumieńce**

**Lage:** Gumieńce, Stettin

**Wohnfläche:** 61,85 m<sup>2</sup>

**Etage:** Erdgeschoss (insgesamt 3 Etagen)

**Baujahr:** 2017

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus (Block)

**Bauweise:** Ziegel

**Zustand:** Ideal

### Ausstattung

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Gebäudes mit Aufzug, das 2017 errichtet wurde. Sie überzeugt durch eine optimale Raumaufteilung mit einem offenen Küchenbereich (Einbauküche - **Aneks kuchenny**), drei hellen Zimmern und direktem Zugang zu einem eigenen Garten –

perfekt zum Entspannen oder für Familien mit Kindern.

Die Beheizung sowie Warmwasserversorgung erfolgen über das städtische Fernwärmesystem, was für zusätzlichen Komfort und Energieeffizienz sorgt.

### Weitere Merkmale

- **Aufzug:** Ja
- **Garten:** Ja
- **Garage:** Ja
- **Überwachungssystem (Monitoring):** Ja
- **Video-Gegensprechanlage:** Ja

### Umgebung

Die Umgebung bietet eine sehr gute Infrastruktur:

- Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe
- Ein Fitnessstudio ist fußläufig erreichbar
- Ein Spielplatz befindet sich in der Nähe – ideal für Familien

### Monatliche Kosten

- Monatlicher Mietzins für die Garage: €47 (PLN 200)
- Rücklage für die Instandhaltung: €47 (PLN 200)

Die Wohnung befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand und bietet modernen Wohnkomfort in ruhiger Stadtlage. Perfekt für eine Familie oder Paare, die naturnah und dennoch gut angebunden wohnen möchten.

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss   Aufzug   Garage   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.