



Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Kamin und Garage in ruhiger Lage von Stettin

306,000 € (1,300,000 PLN)

Baujahr 2010 3 Zimmer ~95 m²

Beschreibung

Stilvolle und komfortable Wohnung in ruhiger Lage in Gumieńce

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese wunderschöne Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zweifamilienhaus aus dem Jahr 2010 in einer ruhigen Wohngegend von Gumieńce – ideal für alle, die Komfort, Sicherheit und gute Anbindung an die Stadt schätzen.

Raumaufteilung und Ausstattung

Die Wohnfläche von ca. 95 m² (Gesamtnutzfläche 115,65 m² inklusive Garage und Abstellraum) ist funktional aufgeteilt und stilvoll ausgestattet. Die Wohnung bietet:

- Großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche – perfekt zum Entspannen oder für gesellige Abende
- Helles Schlafzimmer mit viel Stauraum
- Separates Arbeitszimmer – ideal für Homeoffice oder als Gästezimmer
- Praktischer Hauswirtschaftsraum
- Ankleidezimmer mit viel Platz für Kleidung und Accessoires
- Modernes Badezimmer mit Fenster, Dusche, Badewanne, Bidet, WC und Handtuchheizkörper

Die Böden sind mit hochwertigen Fliesen ausgestattet. Große Kunststofffenster sorgen für viel Tageslicht und sind zudem mit einbruchhemmenden Rollläden ausgestattet. Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt für eine gemütliche Atmosphäre an kühlen Abenden. Die Klimaanlage mit Heizfunktion trägt zusätzlich zu Ihrem Wohlfühlklima bei.

Technik & Komfort

- Zentralheizung mit Gas (Zweikreis-Therme)
- Klimaanlage
- Internetanschluss
- Videoüberwachung und Gegensprechanlage
- Voll ausgestattete Küche mit Kühlschrank, Geschirrspüler, Ofen
- Waschmaschine
- Garage im Gebäude (in der Nutzfläche enthalten)

Umgebung

Die Immobilie befindet sich auf einem vollständig umzäunten Grundstück in einer ruhigen Wohnstraße. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur:

- Kindergärten und Schulen in fußläufiger Nähe
- Ärztehaus und Einkaufszentrum in der Umgebung
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Ein perfektes Zuhause für Paare oder Familien, die eine gehobene Wohnqualität in angenehmer Lage zu schätzen wissen.

Verfügbar ab dem 31. Januar 2026.

Nebenkostenübersicht:

– Monatliche Betriebskosten: €0 (PLN 0) (nur angegeben, wenn im Original gelistet – hier keine Angabe)

Zögern Sie nicht, Ihr neues Zuhause in Gumieńce zu entdecken – wir freuen uns, Ihnen diese attraktive Immobilie näherbringen zu dürfen!

Details

Wohnung in Gumieńce – außergewöhnlicher Komfort auf 95 m²

Diese großzügige und hochwertig ausgestattete Wohnung befindet sich in einem modernen Apartmentgebäude in attraktiver Lage im Stadtteil Gumieńce. Die Wohnung ist ab dem 31.01.2026 verfügbar und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Materialien und zahlreiche Extras.

Eckdaten

- **Fläche:** 95,00 m²
- **Etagenanzahl im Gebäude:** 1
- **Baujahr:** 2010
- **Zustand des Gebäudes:** Sehr gut
- **Standard der Wohnung:** Sehr gut
- **Wandmaterial:** Ziegel
- **Deckenhöhe:** 280 cm
- **Grundstückseigentum:** Eigentum

Ausstattung & Komfort

- **Küche:** Halboffen (Durchreiche)
- **Badezimmer:** 1
- Mit Fenster
- Dusche
- Badewanne
- WC
- Bidet
- Handtuchheizkörper
- **Böden:** Fliesen
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Heizung:** Gasetagenheizung
- **Warmwasser:** Gastherme (2-Kreislauf)
- **Kamin:** Ja
- **Garderobe:** Ja
- **Klimaanlage:** Ja
- **Internetanschluss:** Ja

Küchengeräte & Ausstattung

- **Kühlschrank**

- **Waschmaschine**
- **Backofen**
- **Geschirrspüler**

Sicherheit & Zugang

- **vollständig umzäuntes Grundstück**
- **Videoüberwachung**
- **Gegensprechanlage**

Sonstige Merkmale

- **Garage:** Ja
- **Zufahrtsstraße:** Anliegerstraße
- **Infrastruktur in der Nähe:**
- Kindergarten
- Öffentliche Verkehrsmittel

Diese moderne Wohnung vereint Komfort, Funktionalität und eine hervorragende Lage. Ideal für alle, die das Besondere suchen.

Eigenschaften der Immobilie

Gas Klimaanlage Zaun Garage Garderobe Kamin 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.