



Moderne Gartenwohnung mit Terrasse und Garage in ruhiger Lage von Stettin- Gumieńce

271,000 € (1,149,000 PLN)

Baujahr 2017 3 Zimmer ~85 m²

Beschreibung

Charmante Erdgeschosswohnung mit Garten, Terrasse und Garage in ruhiger Lage von Gumieńce

Willkommen zu dieser attraktiven und modernen Erdgeschosswohnung in einem freistehenden Zweifamilienhaus im beliebten Stadtteil Gumieńce. Die Immobilie besticht durch ihre ruhige Lage am Ende einer stillen Straße, in direkter Nähe zu Grünflächen, Gärten sowie dem Park Przygodna und dem See Słoneczne. Gleichzeitig ist das Stadtzentrum schnell erreichbar – der nächste Straßenbahnanschluss und das Einkaufszentrum „Ster” befinden sich ganz in der Nähe.

Eckdaten zur Immobilie:

- **Gesamtfläche:** 84,82 m²
- **Wohnfläche:** 67,69 m²
- **Garage:** 17,13 m²
- **Südterrasse:** ca. 18 m²
- **Privater Gartenanteil:** ca. 100 m²
- **Baujahr:** 2017
- **Grundstückseigentum**
- **Bauweise:** massive Ziegelkonstruktion
- **Zustand:** idealer Zustand, sehr gepflegt
- **Gebäudeetagen:** 1 (Erdgeschosswohnung mit Gemeinschaftsflur)

Raumaufteilung:

- Großzügiger Wohnbereich mit offener Küche (ca. 30 m²) und direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten
- Badezimmer (7 m²) mit Badewanne und Dusche
- Schlafzimmer 1 (12 m²) mit Gartenzugang
- Schlafzimmer 2 (15 m²) mit Gartenzugang
- Flur mit Einbauschränk und viel Stauraum

Ausstattung:

- **Heizung:** Gas-Zentralheizung (moderne Wolf FGB-K28 Therme im Bad)
- **Fußboden:** durchgehend hochwertige Vinylpaneele
- **Fenster:** Kunststofffenster mit guter Isolierung
- **Küche:** maßgefertigte Einbauküche mit Arbeitsplatte aus Kompositmaterialien, vollständig ausgestattet mit Herd, Backofen, Kühlschrank und Geschirrspüler (im Preis inbegriffen)
- **Badezimmer:** Badewanne, separate Dusche sowie maßgefertigte Einbauten inkl. Waschmaschine und Heiztherme
- **Wohnzimmer:** integrierte, dezente RTV-Möbel
- **Einbauschränke:** im Flur integriert
- **Internet & Technik:** Glasfaseranschluss, hochwertiges Alarmsystem (Satel Integra mit kabellosen Bewegungssensoren)

Weitere Highlights:

- **Terrasse:** Sonnige Süd-Ausrichtung mit direktem Zugang aus dem Wohnzimmer
- **Privater Garten:** ca. 100 m² Gartenfläche für Ihre individuelle Gestaltung
- **Garage:** 17,13 m² große Garage direkt am Haus
- **Energieversorgung:** gasbetrieben, angeschlossen an das städtische Netz (Gas, Wasser, Kanalisation)
- **Nebenkosten:** keine Hausverwaltungskosten (beitragspflichtfrei)

Im Kaufpreis enthalten:

- Alle fest verbauten Einrichtungsgegenstände
- Einbauküche mit Elektrogeräten: Herd, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler

Hinweis: Lose Mobiliar auf den Bildern ist nicht Bestandteil des Angebots.

Diese stilvolle Erdgeschosswohnung ist die perfekte Wahl für Paare, kleine Familien oder alle, die ruhig und naturnah wohnen möchten – und dennoch die Annehmlichkeiten der Stadt in greifbarer Nähe schätzen.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Details

Wohnung zum Verkauf in Gumieńce

Diese moderne und gepflegte Erdgeschosswohnung mit einer Gesamtfläche von 84,82 m² befindet sich in einem Einfamilienhaus aus dem Jahr 2017 im beliebten Stadtteil Gumieńce.

Die Immobilie befindet sich in einem idealen Standard und in sehr gutem Zustand. Sie besteht aus einem Wohnzimmer, einer Küche mit Fenster, Schlafzimmern, einem Badezimmer sowie einem Flur. Die Wände sind aus Ziegelstein erbaut, was eine solide Bauweise garantiert.

Ausstattung und Merkmale: -

Erdgeschosswohnung in einem Haus mit insgesamt einem Stockwerk (inklusive Erdgeschoss) - Küche mit Fenster - 1 Badezimmer - Kunststofffenster - Eigenes Grundstück (Eigentum) - Gasanschluss vorhanden

Zusätzliche Annehmlichkeiten: -

Eigener Garten zur Entspannung oder für gesellige Stunden im Freien - Überdachter Terrasse – ideal für Sommerabende - Garage zur sicheren Unterbringung Ihres Fahrzeugs - Ausgestattet mit Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler

Preisdetails:

Der Angebotspreis versteht sich in Brutto-Beträgen. Bitte beachten Sie, dass keine weiteren Steuerangaben erforderlich sind.

Diese ruhige und freundliche Wohngegend kombiniert Stadtnähe mit grünem Umfeld – ideal für Familien, Paare oder ältere Menschen, die Komfort und Privatsphäre schätzen.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss Gas Garage Garten Terrasse

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.



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.

Lukasz Szulborski
+49 172 971 53 41

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.