



Sonnige 3-Zimmer-Gartenwohnung in familienfreundlicher Lage in Stettin-Rajkowo

163,000 € (690,000 PLN)

Baujahr 2023 3 Zimmer ~65 m²

Beschreibung

Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Gärten in ruhiger Lage in Rajkowo

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines modernen, dreistöckigen Apartmenthauses, das im Jahr 2023 erbaut wurde. Die Immobilie beeindruckt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, zwei private Gärten und eine ideale Lage in einem familienfreundlichen Neubaugebiet in Rajkowo (Bezirk Gumieńce).

Wohnfläche und Raumaufteilung

Die Wohnung bietet eine Gesamtfläche von ca. 65 m² und gliedert sich wie folgt:

- **Wohnzimmer** (ca. 28 m²): mit Zugang zum Garten (ca. 37 m²) und offener Küche (Küchenanschlüsse vorhanden). Klimaanlage bereits installiert.
- **Schlafzimmer 1** (ca. 12 m²): mit eigenem Zugang zum zweiten Garten (ca. 50 m²).
- **Schlafzimmer 2 / Kinderzimmer** (ca. 11 m²): ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer.
- **Badezimmer** (ca. 4 m²): mit Badewanne und Option für eine Duschkabine.
- **Flur** (ca. 9 m²): mit Einbauschränk für zusätzlichen Stauraum.

Ausstattung

- Kunststofffenster für optimale Wärmedämmung.
- Hochwertige Bodenbeläge in Form von modernen Paneelen.
- Fernwärme und zentral gespeistes Warmwasser für hohen Komfort.
- Die in den Fotos sichtbare Einrichtung (ausgenommen Lautsprecher) ist im Preis inbegriffen.
- Die Küche muss noch eingebaut werden — ein professioneller Küchenplan ist bereits vorhanden.
- Kühl-Gefrierkombination ist vorhanden.
- Türsprechanlage für zusätzliche Sicherheit.

Gebäude und Umgebung

Das Gebäude besteht aus nur drei Etagen und bietet ein angenehmes, privates Wohngefühl. Die begrünte Wohnanlage verfügt über:

- Ein gepflegtes, grünes Innenhof-Patio.
- Einen Spielplatz für Kinder.
- Einen nahegelegenen Supermarkt („Żabka“) für den täglichen Bedarf.

- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe.
- In der Nähe von Przecław befinden sich ein Kindergarten, eine Schule mit Sportplatz sowie weitere Betreuungseinrichtungen für Kinder.

Zusätzliche Vorteile

- Zwei Außenstellplätze verfügbar zum Gesamtpreis von €9.460 (PLN 40.000).
- Monatliche Betriebskosten: ca. €189 (PLN 800) zzgl. Stromkosten.

Diese Immobilie eignet sich ideal als Erstwohnung, für Familien mit Kindern oder als Kapitalanlage. Genießen Sie die Kombination aus Stadtnähe und naturnaher Umgebung.

Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein – entdecken Sie diese wunderbare Wohnung selbst!

Details

Wohnung zum Verkauf in Gumieńce - Neubau aus 2023

Zum Verkauf steht eine ideal erhaltene Wohnung mit einer Gesamtfläche von 64,67 m² im beliebten Stadtteil Gumieńce. Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines modernen, dreigeschossigen Apartmenthauses aus dem Jahr 2023.

Aufteilung der Wohnung:

- Wohnzimmer mit Küchenzeile: 28 m²

- Schlafzimmer 1: 12 m²
- Schlafzimmer 2: 11 m²
- Badezimmer: 1
- Küche: als offener Küchenbereich integriert

Ausstattung & Standard:

Die Wohnung befindet sich in einem idealen Zustand. Die Wände bestehen aus Ytong, die Böden sind mit hochwertigen Paneelen ausgestattet. Kunststofffenster sorgen für gute Wärme- und Schalldämmung. Die Küche ist mit einem Kühlschrank ausgestattet. Ein

modernes Türsprechanlagensystem
ist ebenfalls vorhanden.

Technische Details:

- Beheizung über das städtische Fernwärmenetz
- Warmwasser ebenfalls aus dem städtischen Netz

Zusätzlich:

Ein Garagenstellplatz ist vorhanden –
Aufpreis: €9.460 (PLN 40.000).

Lage:

Die Lage zeichnet sich durch eine
sehr gute Infrastruktur aus:

- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Grundschule in der Nähe
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Gastronomische Einrichtungen fußläufig erreichbar

Diese Immobilie eignet sich sowohl
zur Eigennutzung als auch als
Kapitalanlage – eine moderne
Wohnung in hervorragender Lage.

Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss 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.