



Stettin-Gumieńce: Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung nahe Park Przygodna

151,000 € (639,000 PLN)

Baujahr 2004 3 Zimmer ~50 m²

Beschreibung

Komfortables 3-Zimmer-Apartment in ruhiger Lage nahe Park Przygodna – Stadtteil Gumieńce, Stettin

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Gesamtfläche von 71 m² (Nutzfläche ca. 50,10 m²) befindet sich im 3. Stock eines gepflegten, dreistöckigen Gebäudes aus dem Jahr 2004 und besticht durch ihre ruhige Lage im gefragten Stadtteil Gumieńce in unmittelbarer Nähe zum malerischen Park Przygodna. Genießen Sie naturnahe Spazierwege, einen großen Kinderspielplatz, eine Outdoor-Fitness-Anlage sowie eine Hundewiese – alles direkt vor Ihrer Haustür!

Aufteilung der Wohnung:

- **Heller Wohnbereich mit moderner offener Küche** – die Einbauküche ist ausgestattet mit allen erforderlichen Geräten
- **Zwei separate Schlafzimmer** – eines davon mit praktischer Einbauschränklösung
- **Badezimmer mit WC** – inklusive angenehmer Fußbodenheizung
- **Funktioneller Eingangsbereich** – ebenfalls mit maßgefertigtem Einbauschränk
- **Abstellraum / Hauswirtschaftsraum** – bietet zusätzlichen Stauraum

Ausstattung und Zustand:

Die Wohnung befindet sich in einem **sehr guten Zustand** und ist bezugsfertig. Das Gebäude wurde aus solider Ziegelbauweise errichtet und verfügt über moderne Installationen. Die Heiz- und Warmwasserversorgung erfolgt über einen **modernen Gas-Durchlauferhitzer (2-Kreislauf-System)**.

Eine **Gasheizung mit zentraler Steuerung** sorgt für angenehme Wärme in der gesamten Wohnung. Ein **Video-Türsprechanlage** ist ebenfalls vorhanden.

Monatliche Nebenkosten:

Die monatliche Betriebskostenpauschale an die Hausgemeinschaft beträgt ca. **€94 (PLN 400)**. Darin enthalten sind: Instandhaltungsrücklage, Müllentsorgung, Wasser sowie sonstige gemeinschaftsbezogene Ausgaben.

Kosten für Heizung und Strom werden alle zwei Monate nach Verbrauch abgerechnet.

Ideal gelegen:

Die Wohnung ist perfekt angebunden – **Buslinien** sind nur wenige Schritte entfernt und bieten eine schnelle Verbindung in das Zentrum von Stettin. In der umliegenden Nachbarschaft finden Sie:

- Den beliebten **Park Przygodna**
- **Einkaufszentrum STER** sowie diverse Supermärkte wie **Lidl**
- **Schulen und Kindergärten** – alles bequem erreichbar für Familien

Dieses Objekt eignet sich ideal für Paare, junge Familien oder auch als Investitionsmöglichkeit zur Vermietung.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen dieses schöne Zuhause persönlich zu zeigen!

Details

Wohnung zum Verkauf in Gumieńce

Objekttyp: Wohnung

Lage: Stadtteil Gumieńce

Gesamtfläche: 71,00 m²

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus (Block)

Baujahr: 2004

Zustand: Sehr gut

Bauweise: Ziegelbau

Etagenanzahl (inkl.

Erdgeschoss): 3

Aufteilung und Ausstattung:

Die Wohnung besticht durch ihren sehr guten Zustand und eine durchdachte Raumaufteilung mit

offener Küche (Küchenzeile) und einem modernen Badezimmer.

Technische Ausstattung:

- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Warmwasser: Gastherme, Zweikreissystem
- Gasanschluss: vorhanden
- Gegensprechanlage: vorhanden

Diese großzügige Wohnung mit offenem Wohnkonzept bietet modernen Komfort und liegt in einer ruhigen, gefragten Lage in Gumieńce. Ideal für Paare oder Familien, die eine gut ausgestattete Immobilie in gepflegtem Zustand suchen.

Eigenschaften der Immobilie

Gas

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.