



## Stettin: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Garten und Stellplätzen in ruhiger Lage

**149,000 € (630,000 PLN)**

Baujahr 2024   3 Zimmer   ~74 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### 3-Zimmer-Wohnung mit Garten zu verkaufen

Entdecken Sie diese großzügige und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Garten – ideal für alle, die Komfort, Ruhe und eine gute Raumaufteilung zu schätzen wissen.

**Wohnfläche: ca. 74,07 m<sup>2</sup>**

Die Wohnung bietet durchdacht aufgeteilte Räume, die ein angenehmes Wohngefühl schaffen:

- Helles Wohnzimmer mit offener Küche
- Schlafzimmer
- zusätzliches Zimmer (z. B. für Kinder, Gäste oder als Büro)

- Modernes Badezimmer
- Hauswirtschaftsraum
- Flur

### **Privater Garten: ca. 70 m²**

Der großzügige Garten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – perfekt für Familien, Gartenliebhaber oder Tierbesitzer.

### **Ausstattungshighlights:**

- Fußbodenheizung mit Gasversorgung – ideal für gleichmäßige und angenehme Wärme
- Glasfaser-Internetanschluss – für schnelles und stabiles Internet
- Zwei zugeordnete Stellplätze
- Voll erschlossene Immobilie inklusive Kanalanschluss

### **Lage:**

Die Immobilie befindet sich in Stobno – ein ruhiger und dennoch gut angebundener Ort, der sich ideal für alle eignet, die naturnah wohnen möchten und dennoch Wert auf gute Erreichbarkeit zur Stadt legen.

### **Sonstiges:**

Diese Wohnung bietet eine exzellente Kombination aus durchdachter Architektur, hochwertiger Ausstattung und einem eigenen Garten, der Ihnen zusätzliche Lebensqualität schenkt. Ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder auch als Kapitalanlage.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

## **Details**

**Zu verkaufen: Neuwertige Wohnung in  
Gumieńce**

**Preis:** ~699.000 PLN~ (*alter Preis*)  
**Ort:** Stadtteil Gumieńce, Stettin

**Wohnfläche:** 74,07 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 2024

**Etage:** Erdgeschoss

**Gesamtanzahl der Etagen (inkl. EG):** 1

**Zustand:** Neubau – im Rohbau  
(Entwicklerstandard)

### **Beschreibung:**

Zum Verkauf steht eine moderne, energieeffiziente Erdgeschosswohnung im attraktiven Stadtteil Gumieńce in Stettin. Diese neuwertige Immobilie befindet sich in einem exklusiven Neubau aus dem Jahr 2024 und überzeugt durch hochwertige Bauweise mit Silikatstein.

Die großzügig geschnittene Wohnfläche beträgt 74,07 m<sup>2</sup> und bietet hervorragende Möglichkeiten zur individuellen Raumgestaltung. Der offene Wohn- und Kochbereich mit Küchenanschluss (Wohnküche / Küchenzeile) schafft eine moderne Wohnatmosphäre mit viel Tageslicht.

Dank der Lage im Erdgeschoss ist die Wohnung barrierearm und besonders komfortabel – ideal für Familien, Senioren

oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität.

### **Ausstattung:**

- **Heizung:** Gaszentralheizung (Gastherme – 2-Kreislauf-System)
- **Warmwasser:** über Gas (2-Kreislauf)
- **Gasanschluss:** vorhanden
- **Konstruktion:** Silikatstein – langlebig, energieeffizient und schallisolierend
- **Garage:** inklusive – sicherer Stellplatz für Ihr Fahrzeug

Die Wohnung bietet eine hervorragende Basis für die individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Perfekt geeignet als Erstwohnsitz, Kapitalanlage oder Familienwohnung.

Nutzen Sie die Gelegenheit, eine neuwertige Immobilie in einer der gefragtesten Lagen von Stettin zu erwerben!

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

## **Eigenschaften der Immobilie**

Erdgeschoss   Gas   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.