



## **Stettin: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage von Gumieńce**

**149,000 € (630,000 PLN)**

Baujahr 2009   3 Zimmer   ~76 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Helle und großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im beliebten Stadtteil Gumieńce**

In einer ruhigen und gepflegten Wohngegend von Szczecin-Gumieńce, umgeben von Grünflächen und mit bequemer Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, befindet sich diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon. Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind fußläufig erreichbar – ideal für Familien oder Paare, die ein harmonisches Zuhause suchen.

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten, niedrigen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2008. In jedem Treppenhaus befinden sich lediglich vier Wohneinheiten, was für eine angenehme, private und ruhige Atmosphäre sorgt.

Mit einer Wohnfläche von **75,58 m<sup>2</sup>** bietet die Immobilie eine durchdachte Raumaufteilung und ein offen gestaltetes Wohnkonzept.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist ein großer, offener Wohnbereich, der folgende Elemente vereint:

- **Wohn- und Entspannungsbereich**, kombiniert mit einem Essplatz und der offenen Küche – ein gemütlicher Ort für gemeinsame Mahlzeiten und geselliges Beisammensein
- **Breiter Eingangsbereich** mit Einbauschrank und stilvoller Kommode
- **Balkon** mit Blick auf einen gepflegten Innenhof – ideal zum Entspannen an warmen Tagen

Vom Flur aus gelangen Sie außerdem in zwei separate Schlafzimmer sowie in das modern ausgestattete Badezimmer.

## Ausstattung

- Gaszentralheizung
- Wohnung wurde geschmackvoll und funktional eingerichtet
- Gepflegter Zustand – bezugsfrei nach Vereinbarung
- Helle Räume durch große Fensterflächen
- Balkon mit schöner Aussicht ins Grüne

## Wirtschaftliche Aspekte

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf ca. **€131 (PLN 560)** bei einer Belegung durch drei Personen. Diese beinhalten:

- Verwaltungskosten
- Vorauszahlungen für Wasser

- Instandhaltungsrücklage
- Müllgebühren

Ein zusätzlicher Tiefgaragenstellplatz direkt unter dem Gebäude kann optional erworben werden – Kaufpreis: **€12.850 (PLN 55.000)**.

## Fazit

Diese Wohnung kombiniert Komfort, Funktionalität und eine attraktive Lage in einem der gefragtesten Viertel von Szczecin. Ob für die Eigennutzung oder als wertbeständige Kapitalanlage – ein Besichtigungstermin lohnt sich!

**Besichtigungen auf Anfrage möglich.**

## Details

**Art der Immobilie:** Wohnung

**Frühere Preisvorstellung:** 710.000 PLN

**Stadtteil – Wohngegend:** Gumieńce

**Gesamtfläche:** 75,58 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus (Block)

**Baujahr:** 2008

**Standard:** Sehr gut

**Gebäudezustand:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Küchenzeile

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**

1

**Gasanschluss:** Ja

**Garage:** Ja

Diese großzügige, sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Gesamtfläche von 75,58 m<sup>2</sup> befindet sich im beliebten Wohnviertel Gumieńce in einem modernen

Ziegelbau aus dem Jahr 2008. Die Immobilie überzeugt durch ihren sehr guten Standard sowie den ebenso hochwertigen Zustand des Gebäudes.

Die Wohnung liegt in einem einstöckigen Mehrfamilienhaus und verfügt über eine offene, helle Raumaufteilung. Das kombinierte Wohn- und Esszimmer mit integrierter Küchenzeile (offene Küche) bietet ein komfortables Raumgefühl. Die praktische Küchenlösung lädt zum gemütlichen Kochen und Verweilen ein.

Die Immobilie bietet ein stilvolles Badezimmer mit moderner Ausstattung. Alle Räume sind hell und freundlich gestaltet, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Ein weiterer Vorteil ist der vorhandene Gasanschluss sowie ein zur Wohnung gehörender Garagenstellplatz, der nicht nur Komfort, sondern auch Sicherheit für Ihr Fahrzeug bietet.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, Familien oder auch Kapitalanleger, die eine hochwertige Immobilie in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage suchen.

#### Highlights der Immobilie:

- Sehr guter Standard – sofort

bezugsfertig

- Ruhige, gefragte Lage in Gumieńce
- Ziegelbau (Massivbauweise) aus 2008
- Küche mit offenem Wohnbereich
- Helle Räume mit durchdachtem Grundriss
- Eigene Garage inklusive
- Gasanschluss vorhanden

Kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin oder weitere Informationen zu dieser attraktiven Immobilie!

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   Garage   Balkon

## 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.