



## Stettin: Bezugsfertige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Galerie in Gumieńce

**199,000 € (849,000 PLN)**

Baujahr 2002   3 Zimmer   ~74 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Galerie auf Gumieńce –  
Bezugsfertig**

Zum Verkauf steht eine helle und modern geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit einem Balkon und zusätzlichem Stauraum im Dachgeschoss, gelegen im beliebten Stadtteil **Gumieńce**. Die Immobilie befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes aus dem Jahr **2002** und bietet insgesamt ca. **73,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche** (Gesamtnutzfläche ca. 85 m<sup>2</sup>).

### Aufteilung der Wohnung:

- Geräumiges Wohnzimmer mit Galerie und Zugang zum Balkon
- Zwei separate Schlafzimmer
- Offene, funktionale Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- Separate Toilette
- Praktischer Eingangsbereich / Flur
- Ausgebauter Dachboden – ideal als begehbarer Kleiderschrank oder Stauraum
- Balkon mit schönem Ausblick
- Kellerabteil zur zusätzlichen Nutzung

### Ausstattung & Zustand:

Diese Wohnung zeichnet sich durch einen gepflegten Zustand und eine durchdachte Raumaufteilung aus. Die Wände sind glatt verputzt und gestrichen. In Küche, Bad und WC sind Fliesen (Keramik) verlegt, während in den Wohnräumen und im Flur Holzdielenboden eine warme Atmosphäre schaffen.

- **Heizung & Warmwasser:** Fernwärme
- **Fenster:** Neue Dachfenster (Velux Premium, 2024)
- **Sicherheit:** Neue einbruchhemmende Eingangstür
- **Multimedia:** Internetanschluss, Kabelfernsehen, Gegensprechanlage
- **Mobiliar inklusive:** Kühlschrank, Waschmaschine, Fernseher, Herd, Backofen, Geschirrspüler

### Weitere Merkmale:

- Gepflegtes, gedämmtes Gebäude
- Saubere und ordentliche Treppenhausanlage
- Freundliche Nachbarschaft
- Helle Räume mit Fenstern auf allen Seiten

## Lage:

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage mit sehr guter Infrastruktur. In der unmittelbaren Umgebung finden sich:

- Supermärkte wie **Lidl**, **Biedronka**, **IKEA**, Einkaufszentrum **MOLO**
- Lokale Geschäfte und Dienstleister
- Schulen und Kindergärten
- Öffentliche Verkehrsanbindung

Trotz zentraler Lage liegt die Wohnung **ruhig**, mit kostenfreien öffentlichen Parkplätzen direkt vor dem Haus.

## Sonstige Angaben:

- Monatliches Hausgeld: ca. **€260 (PLN 1.100)** inkl. Vorauszahlungen für Wasser, Müllentsorgung und Instandhaltungsrücklage
- **Rechtsform:** Volleigentum, eingetragen im Grundbuch – **belastungsfrei**
- **Bezugsfrei:** sofort
- Ideal zur Eigennutzung, als Büro/Kanzlei oder als Kapitalanlage zur Vermietung

**Diese charmante Wohnung bietet alles, was Sie für ein komfortables Stadtleben benötigen – wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein!**

## Details

**Wohnung zum Verkauf – Gumieńce, Stettin**

**Verfügbar ab:** 24.04.2025

**Lage:** Stadtteil Gumieńce, Stettin

**Wohnfläche:** 73,50 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2002

**Bauweise:** Ziegel

**Standard:** Sehr gut

**Raumaufteilung und Ausstattung:**

- **Küche:** Offene Küche mit Durchreiche

- **Badezimmer:** 1

- **Etagenanzahl (inkl. EG):** 3

- **Bodenbeläge:** Terrakotta, Paneele

- **Balkon:** 1

- **Garage:** Ja

- **Keller:** Ja

- **Garderobe:** Ja

### Installationen und Sicherheit:

- **Warmwasser:** Fernwärme
- **Heizung:** Fernwärme
- **Gasanschluss:** Ja
- **Alarmanlage:** Ja
- **Türsprechanlage:** Ja

### Umgebung und Infrastruktur:

- **Wald:** in der Nähe
- **Kindergarten:** in der Nähe
- **Grundschule:** in der Nähe
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** in der Nähe
- **Fitnessstudio:** in der Nähe
- **Kinderspielplatz:** in der Nähe

Diese sehr gepflegte, helle Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnblock im beliebten Stadtteil Gumieńce. Die großzügige Fläche von 73,50 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für Familien oder Paare. Der offene Küchenbereich mit praktischer Durchreiche schafft ein angenehmes Wohngefühl.

Das Gebäude wurde 2002 in solider Ziegelbauweise errichtet und befindet sich

in einem sehr guten baulichen Zustand. Die Wohnung verfügt über moderne Bodenbeläge – Terrakotta und Paneele – sowie ein helles Badezimmer.

Für zusätzlichen Stauraum sorgen ein Kellerraum und eine separate Garderobe. Der Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein. Zur Wohnung gehört außerdem eine Garage.

Die Anbindung an die städtische Infrastruktur ist hervorragend. Öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Naturliebhaber kommen auf ihre Kosten – ein Waldgebiet liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Wohnung eignet sich ideal für alle, die in einer ruhigen und zugleich gut angebundenen Lage wohnen möchten.

**Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!**

## Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Garage Garderobe 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.



**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.