



## Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Garten und Garage in Toplage von Stettin-Gumieńce

**352,000 € (1,490,000 PLN)**

Baujahr 2014   3 Zimmer   ~85 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Komfortables 3-Zimmer-Apartment mit Garten und Garage in Szczecin-Gumieńce

Entdecken Sie dieses stilvolle und moderne Apartment mit einer Wohnfläche von 84,68 m<sup>2</sup> im begehrten Stadtteil Gumieńce in Szczecin. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Gebäudes aus dem Jahr 2014 und bietet einen hohen Wohnkomfort in ruhiger Umgebung mit hervorragender Anbindung an die Stadtinfrastruktur.

#### Raumaufteilung und Ausstattung:

- Helles Wohnzimmer mit offener Küche und direktem Zugang zur Terrasse

- Zwei gemütliche Schlafzimmer
- Großzügiges Badezimmer mit WC sowie zusätzliches Gäste-WC
- Praktischer Eingangsbereich
- Separate Ankleide / Garderobe

Die Wohnung überzeugt durch ihren sehr guten Standard: Glatte, frisch gestrichene Wände, hochwertige Holzdielen in den Wohnräumen, moderne Terrakottafliesen in Küche und Bad. Große Holzfenster sorgen für viel Tageslicht (Ausrichtung Ost/West). Zur technischen Ausstattung gehören Klimaanlage mit Heizfunktion, Internetanschluss, Kabel-TV, Gegensprechanlage sowie einbruchhemmende Eingangstür.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt zentral über das städtische Netz. Die monatlichen Nebenkosten betragen etwa €50 (PLN 211) und umfassen u.a. Vorauszahlungen für kaltes Wasser, Müllentsorgung sowie den Instandhaltungsfonds.

**Außenbereich:**

Das Highlight ist der private Garten, perfekt für entspannte Stunden im Grünen, mit einer praktischen Holzlaube zur Unterbringung von Gartengeräten und Rasenmäher.

Zur Wohnung gehört ein eigener Tiefgaragenstellplatz im Haus sowie ein kostenloser Außenstellplatz direkt vor dem Gebäude.

**Weitere Merkmale:**

- Baujahr: 2014
- Massive Bauweise (Ziegel)
- Deckenhöhe: 2,75 m
- Komplett umzäuntes Grundstück
- Separate Eingänge, nur 1 Etage im Gebäude

**Inklusive Ausstattung:**

Die Wohnung wird mit hochwertiger Ausstattung verkauft: Kühlschrank, Waschmaschine, Fernseher, Herd, Backofen, Geschirrspüler sowie Möbel in Küche und Schlafzimmern (ausgenommen 2 Ledersofas im Wohnzimmer).

### Lage:

Die Immobilie befindet sich in bester Wohnlage von Gumieńce, umgeben von viel Grün und mit ausgezeichnete Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen, Apotheken, Einkaufszentren (u.a. Centrum Handlowe Ster, Castorama) sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### Nutzungsmöglichkeiten:

Ideal als Familienwohnung, aber auch perfekt als renditestarke Investition zur Vermietung oder als Büroeinheit geeignet.

Ein Einzug ist ab dem 10. Juli 2025 möglich.

Lassen Sie sich dieses besondere Zuhause nicht entgehen!

## Details

**Immobilientyp:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 10.07.2025

**Stadtteil:** Gumieńce

**Gesamtfläche:** 84,68 m²

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Gebäudetyp:** Haus

**Baujahr:** 2014

**Standard:** Sehr gut

**Bauweise:** Ziegel

**Küchentyp:** Offene Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl der WCs:** 2

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**  
1

**Raumhöhe:** 2,75 m

**Warmwasser:** aus dem städtischen Netz

**Heizung:** Fernwärme

**Klimaanlage:** Ja

**Alarmanlage:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Bodenbeläge:** Terrakotta, Paneele

**Einfriedung:** Voll umzäunt

**Garage:** Ja

**Garten:** Ja

**Ankleidezimmer:** Ja

**Anzahl der Balkone:** 1

**Terrasse:** Ja

**Anzahl der Terrassen:** 1

### Lagevorteile:

- Park in der Nähe
- Kindergarten in der Nähe
- Grundschule in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe
- Gastronomie in der Nähe
- Fitnessstudio in der Nähe
- Bank in der Nähe

## **Eigenschaften der Immobilie**

Klimaanlage    Zaun    Garage    Garten    Garderobe    Terrasse

## 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.