



## Familienfreundliche Maisonettewohnung mit Balkon in ruhiger Lage in Stettin-Gumieńce

**208,000 € (880,000 PLN)**

Baujahr 2005   4 Zimmer   ~95 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Familienfreundliches Maisonette-Wohnung in ruhiger Lage von Gumieńce

Entdecken Sie diese charmante, zweistöckige Wohnung mit einer Gesamtfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> (davon 61 m<sup>2</sup> ohne Dachschrägen), gelegen im 3. und obersten Stockwerk eines gepflegten und ruhigen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2004. Die ideale Wahl für Familien, die Komfort, Raum und eine durchdachte Raumaufteilung in gut angebundener Lage suchen.

### Raumaufteilung

**1. Ebene:** - Lichtdurchflutetes Wohnzimmer (ca. 24 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum Balkon – perfekt zum Entspannen nach einem langen Tag

- Großzügige, separate Küche mit Essbereich (ca. 20 m<sup>2</sup>) – das Herzstück der Wohnung für gemeinsame Mahlzeiten

- Badezimmer mit WC

- Praktischer Hauswirtschaftsraum

**2. Ebene:** - Offener Flur mit geräumigem Einbauschränk

- Drei helle Zimmer: zwei größere (je ca. 17 m<sup>2</sup>) und ein kleineres (ca. 8 m<sup>2</sup>) – ideal als Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer

- Zweites Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Waschbecken

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand, ausgestattet mit Laminatböden und Fliesen. Alle Wände sind frisch gestrichen – ein sofortiger Einzug ist möglich.

### Ausstattung & Highlights

- Balkon mit ca. 4 m<sup>2</sup> Fläche und Sicht nach Osten und Westen
- Kunststofffenster mit guter Isolierung
- Gaszentralheizung und Warmwasser über eine moderne, zweikreisige Gastherme
- Internetanschluss, Gegensprechanlage, Einbauküche mit Backofen und Geschirrspüler

Ein Tiefgaragenstellplatz mit ca. 16 m<sup>2</sup> Fläche kann für €35.300 (PLN 150.000) zusätzlich erworben werden.

### Kostenübersicht

- Monatliches Hausgeld: €215 (PLN 914) zzgl. Strom- und Gaskosten

### Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Gumieńce, in einem ruhigen Wohngebiet mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Grundschulen, Apotheken sowie ein Spielplatz sind in direkter Nähe. Eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und schneller Anbindung an das Stadtzentrum.

Diese Immobilie bietet nicht nur genug Platz für die ganze Familie, sondern auch ein wohnliches Ambiente zum Wohlfühlen. Ideal für alle, die modernes Wohnen in familienfreundlicher Umgebung suchen.

## Details

**Eigentumswohnung in Gumieńce – Sehr guter Zustand, großzügiger Schnitt**

**Objektart:** Wohnung

**Stadtteil:** Gumieńce

**Wohnfläche:** 95,20 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus  
(Blockbebauung)

**Baujahr:** 2004

**Bauweise:** Silikat

**Stockwerke (inkl. EG):** 3

**Raumhöhe:** 267 cm

**Standard:** Sehr gut

**Gebäudezustand:** Sehr gut

**Zimmeraufteilung:**

- Wohnzimmer: 24 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 17 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer: 17 m<sup>2</sup>
- Büro/Gästezimmer: 8 m<sup>2</sup>

**Küche:** Separate Küche mit einer Fläche von 20 m<sup>2</sup>

**Küchenausstattung:** Backofen,  
Geschirrspüler

**Badezimmer:** 2 Bäder à je 5,4 m<sup>2</sup>

**Badezimmerausstattung:**

Handtuchheizkörper, WC, Waschbecken,  
Badewanne, Dusche

**Heizung:** Gas-Zentralheizung, 2-Kreis-  
Gastherme (Warmwasser und Heizung)

**Gasanschluss:** vorhanden

**Internetanschluss:** vorhanden

**Fenster:** Kunststofffenster

**Bodenbeläge:** Laminat

**Video-Gegensprechanlage:** vorhanden

**Balkon:** 1 Balkon, Fläche: 4 m<sup>2</sup>

**Ausrichtung:** Ost- und Westblick

**Garage:** vorhanden

**Zufahrt:** Anliegerstraße

**In der Nähe:**

- Geschäft
- Kindergarten
- Grundschule
- Apotheke
- Spielplatz

**Nebenkosten:** ca. €235 (PLN 1.000)  
monatlich

Diese geräumige und helle Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus im beliebten Stadtteil Gumieńce. Ideal für Familien oder alle, die großzügiges Wohnen mit guter

Infrastruktur im Umfeld verbinden  
möchten.

## **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.



**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.