



3-Zimmer-Neubau mit Garten und Ausblick ins Grüne – ruhig wohnen nahe Stettin

170,000 € (719,900 PLN)

Baujahr 2024 3 Zimmer ~71 m²

Beschreibung

Komfortables 3-Zimmer-Apartment mit Blick ins Grüne – Neubau in ruhiger Lage in Stobno bei Gumieńce

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause inmitten der Natur! Dieses großzügige 3-Zimmer-Apartment mit 70,65 m² Wohnfläche befindet sich in einem charmanten, modernen Neubau (Baujahr 2024) und bietet einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Grünfläche – perfekt für alle, die Ruhe und Komfort suchen.

Aufteilung und Raumangebot:

- **Wohnzimmer mit offener Küche:** 35,60 m² – ideal für gemütliche Abende oder den Empfang von Gästen
- **Schlafzimmer:** 9,50 m² – ein ruhiger Rückzugsort
- **weitere Zimmer:** 10,39 m² – vielseitig nutzbar als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer
- **Badezimmer:** 4,51 m² – modern und funktional
- **Hauswirtschaftsraum:** 2,13 m² – praktischer Stauraum
- **Flur:** 5,41 m² – verbindet die Räume effektiv miteinander

Das Apartment befindet sich im Erdgeschoss eines Einfamilienhauses mit nur einer Etage – ohne störende Nachbarn über Ihnen. Ein klarer Vorteil für alle, die auf der Suche nach mehr Privatsphäre sind.

Ausstattung:

- Zustand: **Bezugsfertiger Rohbau (standard deweloperski)**, individuell gestaltbar
- Heizsystem: **Moderne Gaszentralheizung (Zweikreis)**
- Wandmaterial: **Silikatziegel – langlebig und energieeffizient**
- Anschluss an das Gasnetz vorhanden
- **Garten gehört zur Wohnung** – perfekt zum Entspannen im Freien
- **Garage vorhanden** – zusätzlicher Komfort und Sicherheit
- Möglichkeit, eine zusätzliche Überdachung (z. B. Carport) zu errichten

Lage:

Die Immobilie liegt im ruhigen Stobno (nur wenige Minuten von Gumieńce entfernt), in einer überschaubaren Wohnanlage abseits vom Großstadtlärm. Genießen Sie die natürliche Umgebung mit viel Grün – ein idealer Ort, um zur Ruhe zu kommen.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in der Nähe. Die Anbindung an das Stadtzentrum ist bequem und schnell.

Diese Wohnung ist eine hervorragende Wahl für Familien mit Kindern, Paare oder naturverbundene Singles, die Wert auf Lebensqualität in harmonischer Umgebung legen. Starten Sie den Tag mit einem Blick ins Grüne – jeden Morgen!

Nutzen Sie diese besondere Gelegenheit zum Wohnen im Grünen mit gehobener Bauqualität und moderner Ausstattung. Anfrage jetzt – wir freuen uns, Ihnen dieses tolle Objekt zu zeigen!

Details

Wohnung zum Verkauf in Gumieńce

Objekttyp: Wohnung

Lage: Stadtteil Gumieńce

Gesamtfläche: 70,65 m²

Baujahr: 2024

Standard: Neubauzustand
(Entwicklerstandard)

Bauweise: Silikatstein

Raumaufteilung und Ausstattung

- **Küche:** Offene Küche (Küchenzeile)
- **Badezimmer:** 1
- **Etagenzahl (einschließlich Erdgeschoss):** 1

Technik und Versorgung

- **Warmwasser:** Gas-Therme mit zwei Heizkreisen
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Gasanschluss:** vorhanden

Zusätzliche Merkmale

- **Garage:** vorhanden
- **Garten:** vorhanden

Die Immobilie bietet modernen Wohnkomfort in einer beliebten Lage. Ein idealer Ort für Familien und alle, die in einem Neubau mit Garten und Garage leben möchten.

Eigenschaften der Immobilie

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.

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41