



Stettin: Modernes Garten-Maisonette mit Terrasse, Garage, Sauna und Top-Ausstattung

317,000 € (1,350,000 PLN)

Baujahr 2020 3 Zimmer ~70 m²

Beschreibung

Charmantes Maisonette-Apartment mit Garten, Garage und Sauna in Szczecin-Gumieńce

Willkommen in diesem stilvollen, modernen Zuhause in Szczecin-Gumieńce! Dieses außergewöhnliche, zweistöckige Apartment befindet sich in einer ruhigen und geschlossenen Wohnanlage mit niedrigen Backsteingebäuden aus dem Jahr 2020 im Reihenhausstil – jedes mit nur zwei Wohneinheiten. Die durchdachte Gestaltung und hochwertige Ausstattung sorgen für ein hohes Maß an Komfort und Privatsphäre.

Wohnfläche und Aufteilung

Die gesamte Wohnfläche beträgt 70,31 m², hinzu kommt eine geräumige Garage mit 15,38 m² – gemeinsam also 85,69 m². Das Apartment hat einen separaten Eingang im Erdgeschoss mit einbruchhemmender Tür. Ein einladender Eingangsbereich mit praktischem Einbauschränk und Gäste-WC empfängt Sie sofort mit Funktionalität und Stil.

Besonders hervorzuheben ist das offen gestaltete Wohnzimmer mit einer hochwertigen Küche inklusive moderner Einbaugeräte (Kühlschränk, Backofen, Geschirrspüler). Von hier führen Doppeltüren direkt auf eine etwa 40 m² große, grün umrahmte Terrasse, die wie ein verlängerter Wohnraum wirkt. Die Terrasse ist vollständig von Pflanzen umgeben – ein perfekter Rückzugsort mit gemütlichen Sitzgelegenheiten, Gartenarchitektur und einer eigenen Sauna. Eine elektrische Markise bietet Schutz und Komfort bei allen Wetterbedingungen.

Eine elegante Holztreppe führt in das Obergeschoss mit zwei behaglichen Schlafzimmern und einem modernen Badezimmer mit Fenster, WC, Dusche, Waschtisch, Handtuchheizkörper und zahlreichen Schränken – darin auch ein effizienter, gasbetriebener Heizkessel.

Ausstattung & Komfort

- **Moderne Gasheizung (2-Kreis)**
- **Geringe Energiekosten:** im Sommer ca. €12 (PLN 50), im Winter ca. €70 (PLN 300)
- **Klimaanlage im Schlafzimmer**
- **Internet- und Kabelanschluss vorhanden**
- **Videoüberwachung & Gegensprechanlage**
- **Kunststofffenster & Laminatböden**
- **Komplett umzäuntes Grundstück für mehr Privatsphäre**
- **Garage mit direktem Zugang zur Wohnung**
- **Zusätzlicher Parkplatz direkt vor dem Eingang inklusive**

Weitere Vorteile

Das Apartment wird vollständig möbliert und ausgestattet angeboten – Sie müssen nur noch einziehen! Hochwertige Möbel und Geräte sind bereits im Preis inbegriffen.

Verfügbarkeit

Die Immobilie ist bezugsfertig ab dem **22. August 2025**.

Erleben Sie ein einzigartiges Wohngefühl in einem liebevoll gestalteten Zuhause mit idealer Verbindung von Innen- und Außenbereichen, attraktivem Design sowie modernen Annehmlichkeiten – in einer begehrten Lage von Szczecin.

Details

Moderne Wohnung mit großem Terrasse in Gumieńce – verfügbar ab dem 22.08.2025

Objekttyp: Wohnung

Wohnfläche: 70,31 m²

Lage: Erdgeschoss, 2 Etagen insgesamt

Baujahr: 2020

Standard: Perfekter Zustand

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus (Block)

Bauweise: Ziegelbau

Fenster: Kunststofffenster

Bodenbelag: Paneele

Ausstattung und Merkmale:

- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Warmwasser:** Gastherme mit zwei Kreisläufen
- **Gasanschluss:** vorhanden
- **Klimaanlage:** ja

- **Internet und Kabelfernsehen:** vorhanden

- **Küche:** ausgestattet mit Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler

- **Badezimmer:** mit Fenster, Waschbecken, Dusche, wandhängendem WC und Handtuchheizkörper

- **WC separat:** ja

- **Terrasse:** 1 Terrasse mit 40 m² Fläche

- **Garage:** ja

- **Stellplatz:** 1 Außenstellplatz

- **Zugangssicherheit:** Gegensprechanlage und Kameraüberwachung

- **Sauna:** vorhanden

- **Umzäunung:** komplett umschlossen

Verfügbarkeit: ab dem 22. August 2025

Einziehen und wohlfühlen! Diese stilvolle und äußerst gepflegte Wohnung in der beliebten Wohngegend Gumieńce bietet modernen Wohnkomfort auf höchstem

Niveau. Die großzügige Terrasse lädt zum Entspannen im Freien ein, während die hochwertige Ausstattung keine Wünsche offenlässt. Ideal für Menschen, die Lebensqualität und Privatsphäre suchen.

Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss Gas Klimaanlage Zaun Garage Terrasse 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.



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.