



## **3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage im beliebten Stettiner Stadtteil Gumieńce**

**177,000 € (749,000 PLN)**

Baujahr 2003   3 Zimmer   ~64 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Komfortables 3-Zimmer-Apartment mit Balkon auf dem ruhigen Wohngebiet  
Gumieńce in Stettin**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gepflegte und bezugsfertige Wohnung befindet sich in der beliebten und ruhigen Wohngegend Gumieńce in Stettin. Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie schnelle Anbindungen an das Stadtzentrum und die Umgebung.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums CH „Ster“. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Dienstleister sowie grüne Erholungsflächen und Freizeitareale sind fußläufig erreichbar. Eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet das Standortprofil ab.

## Objektbeschreibung

Das Apartment liegt in einem gepflegten Wohnblock aus dem Jahr 2003 und bietet eine Gesamtfläche von ca. 63,80 m<sup>2</sup>. Es liegt in einem dreistöckigen Gebäude und besticht durch eine durchdachte Aufteilung und helles Wohnambiente.

Das Wohnzimmer bietet Zugang zu einem sonnigen Balkon – ideal zum Entspannen. Die separate Küche ist komplett ausgestattet und verfügt über moderne Haushaltsgeräte (inkl. TV, Kühlschrank, Herd, Waschmaschine etc.). Die Möblierung und die technische Ausstattung sind im Preis inbegriffen.

Zur Wohnung gehört außerdem ein funktionaler Abstellraum (Garderobe) sowie ein separates Kellerabteil.

## Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnfläche:** ca. 63,80 m<sup>2</sup>
- **Zimmeranzahl:** 3
- **Etage:** Hochparterre bis 2. OG (insgesamt 3 Etagen)
- **Bauweise:** Massivbauweise – Ziegel
- **Zustand:** Gut – sofort bezugsbereit
- **Küche:** Separat, voll ausgestattet
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Heizung:** Gaszentralheizung (zweikreisig)
- **Warmwasser:** Durch Gastherme
- **Gasanschluss:** Vorhanden
- **Sicherheitsausstattung:** Gegensprechanlage

## Zusätzliche Informationen

Optional besteht die Möglichkeit, einen Stellplatz in der Tiefgarage unter dem Gebäude zu erwerben – eine praktische Ergänzung für alle, die mit dem Auto unterwegs sind (gegen Aufpreis).

Optional kann die Wohnung mit einem derzeitigen, zuverlässigen Mieter übernommen werden – ideal für Kapitalanleger.

## Kosten

- Garage (optional): €23.400 (PLN 100.000)

Der Erwerb dieser Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als solide Kapitalanlage. Dank der guten Lage und des gepflegten Zustands erwartet Sie hier ein unkompliziertes Wohnen „ab dem ersten Tag“.

Zögern Sie nicht – dieses Angebot verbindet ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe und einer ausgezeichneten Lebensqualität. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Details

**Wohnung in Gumieńce – 63,80 m<sup>2</sup>, guter Zustand**

**Objekttyp:** Wohnung

**Stadtteil:** Gumieńce

**Gesamtfläche:** 63,80 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus

**Baujahr:** 2003

**Zustand:** Gut

**Bauweise:** Ziegel

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

**Raumaufteilung:**

- Separates Küche
- 1 Badezimmer

### Ausstattung und Merkmale:

- Fenster: Kunststoff
- Warmwasser: Gastherme mit zwei Kreisläufen
- Heizung: Gaszentralheizung
- Gasanschluss: vorhanden
- Gegensprechanlage: vorhanden

### Lage und Umgebung:

Die Wohnung liegt im beliebten Stadtteil Gumieńce mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Grünanlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**Nebenkosten:**

Betriebskosten: €265 (PLN 1.130)

**Eigenschaften der Immobilie**

Gas    Keller    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.



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.

**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41

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.