



Modernes 4-Zimmer-Apartment mit Garten in grüner Wohnanlage in Stettin-Gumieńce

219,000 € (929,000 PLN)

Baujahr 2018 4 Zimmer ~81 m²

Beschreibung

Modernes, lichtdurchflutetes Apartment in attraktiver Lage – Gumieńce, Osiedle Za Sterem

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses außergewöhnlich helle, moderne und funktional geschnittene Apartment befindet sich in einem gepflegten Wohnkomplex im beliebten Stadtteil Gumieńce – in der grünen, familienfreundlichen Anlage Osiedle Za Sterem. Eine ideale Wahl für alle, die Komfort, Natur und urbanes Leben miteinander verbinden möchten.

Highlights der Immobilie:

- **Gesamtfläche:** 81,37 m²
- **Zimmer:** Großzügiger offener Wohnbereich mit Küche (34 m²), sowie drei helle Schlafzimmer à 10 m²
- **Bauart:** Elegantes, modernes Apartmenthaus (Baujahr 2018)
- **Zustand:** Sehr guter Zustand des Gebäudes und der Wohnung
- **Stockwerk:** Hochparterre in einem 4-stöckigen Gebäude mit Aufzug
- **Privatgrundstück:** ca. 100 m² – ideal zum Entspannen im Freien
- **Ausrichtung:** Osten und Westen – genießen Sie Sonnenauf- und -untergänge
- **Parkmöglichkeit:** Eigene Garage im Gebäude inklusive
- **Besonderheiten:** Separate Garderobe, Stadtwärme und -wasser, Fenster aus Kunststoff, stilvoller Bodenbelag aus hochwertigen Paneelen
- **Infrastruktur:** Internetanschluss, Wechselstrom 400V (Starkstrom), Gegensprechanlage

Lage:

Die Wohnanlage „Osiedle Za Sterem“ ist mehr als nur ein Ort zum Leben – sie ist ein durchdachtes Umfeld für Lebensqualität. Umgeben von Grünflächen, Spielplätzen und Naherholungsgebieten bietet sie Ruhe und Erholung, gleichzeitig aber auch schnellen Zugang zur Innenstadt von Stettin.

Alles, was Sie täglich brauchen, ist in unmittelbarer Nähe: - **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Apotheken - Restaurants und Cafés - Fitnessstudio & Banken - Parkanlagen und Spielplätze**

Ihr neues Lebensgefühl

Dieses Apartment überzeugt nicht nur durch seine großzügige Raumaufteilung und den hohen Wohnkomfort, sondern auch durch seine Lage in einem modernen, gepflegten Wohnumfeld. Der offen gestaltete Wohnbereich lädt zu schönen Momenten mit Familie und Freunden ein, während die private Gartenfläche Ihnen eine persönliche Oase unter freiem Himmel bietet.

Zögern Sie nicht: Entdecken Sie Ihr neues Zuhause, das modernen Lebensstil, Naturverbundenheit und praktische Infrastruktur auf harmonische Weise vereint.

Betriebskosten (monatlich): €510 (PLN 2.175)

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der Qualität und Wohnatmosphäre dieser Immobilie begeistern. Wir freuen uns darauf, Sie willkommen zu heißen!

Details

Wohnung in Gumieńce – modernes Apartment mit Garten

Zum Verkauf steht eine gepflegte, moderne Wohnung mit einer Gesamtfläche von 81,37 m² in einem Mehrfamilienhaus (Apartmenthaus) aus dem Jahr 2018. Die Immobilie befindet sich in sehr gutem Zustand und liegt im beliebten Stadtteil Gumieńce in einer ruhigen, dennoch gut angebundenen Lage mit vielen Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Details zur Immobilie:

- **Wohnfläche:** 81,37 m²
- **Grundstück:** 100,00 m² Privatgarten zur Nutzung
- **Zimmeraufteilung:**
 - Wohnzimmer mit Küche: 34 m²
 - Schlafzimmer 1: 10 m²
 - Schlafzimmer 2: 10 m²
 - Schlafzimmer 3: 10 m²
- **Etagenanzahl im Gebäude:** 4
- **Stockwerk:** Erdgeschoss oder erhöhtes Erdgeschoss

- **Baujahr:** 2018
- **Bauweise:** Silikat
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Fußböden:** Paneele
- **Küche:** offene Küche mit Durchbruch
- **Badezimmer:** 1
- **Garderobe / begehbarer Kleiderschrank:** ja

Ausstattung:

- Heizung: Fernwärme
- Warmwasser: aus dem städtischen Netz
- 400V Stromanschluss
- Internetanschluss vorhanden
- Videogegensprechanlage
- Personenaufzug vorhanden
- Ausrichtung: Fenster nach Osten und Westen
- Einzelgarage im Gebäude: ja (€11.700 [PLN 50.000])

Lage & Umgebung:

Das Apartment befindet sich in einer hervorragend erschlossenen Gegend mit vielen Einrichtungen in der Nähe:

- Parkanlagen
- Lebensmittelgeschäfte
- Kindergarten
- Grundschule

- Apotheke
- Gastronomie
- Fitnessstudio
- Bankfiliale
- Spielplatz

Ein ideales Zuhause für Familien oder alle, die urbanes Wohnen mit Ruhe und Nähe zur Natur kombinieren möchten.

Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Garage Garderobe

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