



## Modernes Garten-Apartment mit 3 Zimmern in gefragter Lage von Stettin- Gumieńce

**210,000 € (890,000 PLN)**

Baujahr 2017   4 Zimmer   ~80 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Modernes 3-Zimmer-Apartment mit Garten in beliebter Lage von Szczecin-Gumieńce**

Entdecken Sie dieses attraktive Apartment im modernen Wohnviertel „Nowa Cukrownia“ in Szczecin-Gumieńce – einer hervorragend angebundenen und familienfreundlichen Umgebung, nur 10 Minuten vom Stadtzentrum entfernt.

### Wohnfläche und Aufteilung

Das Apartment befindet sich im Erdgeschoss eines 2017 errichteten Mehrfamilienhauses mit vier Etagen. Auf ca. 80,06 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine

durchdachte Raumaufteilung, bestehend aus einem offenen Wohnbereich mit Küchenzeile, zwei komfortablen Schlafzimmern, einem modernen Badezimmer sowie einem Flur mit reichlich Stauraum.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Schlafzimmer mit direktem Zugang zum gepflegten Garten – ideal zum Entspannen oder für Kinder zum Spielen.

**Ausstattung und Komfort**

- Hochwertige Bodenbeläge in Form von modernen Paneelen
- Große, maßgefertigte Einbauschränke im Eingangsbereich
- Zusätzlicher Raum als begehbare Kleiderschrank nutzbar
- Küche mit Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler
- Kunststofffenster für optimale Wärmedämmung
- Video-Gegensprechanlage für mehr Sicherheit
- Vorbereitung für Außenrollläden und Alarmanlage

**Heizung und Warmwasser**

Die Wärmeversorgung sowie das Warmwasser erfolgen zentral über das städtische Netz – zuverlässig, effizient und kostensparend.

**Vielseitige Infrastruktur in unmittelbarer Nähe**

Das Wohnviertel bietet zahlreiche Annehmlichkeiten für den Alltag:

- Kindergärten und eine Grundschule befinden sich in der direkten Umgebung
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen Einkaufszentrum
- Restaurants, Cafés und medizinische Einrichtungen fußläufig erreichbar
- Fitnessstudio, Sportplatz sowie sichere Spielplätze innerhalb des Viertels
- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

**Bezugsfrei ab: 18.10.2025**

Dieses gepflegte Apartment eignet sich hervorragend für Paare oder Familien, die komfortables Wohnen in bester Lage suchen. Die Kombination aus moderner Ausstattung, Garten und perfekter Infrastruktur schafft ein Zuhause zum Wohlfühlen.

Lassen Sie sich bei einem Besichtigungstermin persönlich überzeugen und teilen Sie uns gerne Ihr Preisangebot mit.

### Monatliche Nebenkosten:

ca. €350 (PLN 1.484)

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Details

### Moderne 3-Zimmer-Wohnung in Gumieńce – verfügbar ab dem 18.10.2025

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohnung mit einer Gesamtfläche von 80,06 m<sup>2</sup> im beliebten Stadtteil Gumieńce in Stettin. Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Wohnblocks aus dem Jahr 2017 mit insgesamt vier Etagen.

### Ausstattung & Aufteilung:

- **Wohnfläche:** 80,06 m<sup>2</sup>
- **Etage:** Erdgeschoss
- **Zimmer:** 3
- **Küche:** Offene Küche (Anschluss an Wohnzimmer)
- **Badezimmer:** 1
- **Bauweise:** Ziegelbau
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Fußboden:** Paneele
- **Heizung & Warmwasser:** aus dem städtischen Netz
- **Ausstattung:** Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler

- **Sicherheitsmerkmal:**

Gegensprechanlage

- **Umzäunung:** Komplett

eingezäuntes Grundstück

- **Standard:** Sehr guter Zustand

### Infrastruktur & Umgebung:

Die Lage überzeugt durch eine gute Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Kindergarten und Grundschule
- Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs
- Gastronomiebetriebe
- Fitnessstudio
- Bank

### Verfügbarkeit:

Die Wohnung ist ab dem **18. Oktober 2025** bezugsfrei.

Ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die eine moderne, gut angebundene Wohnung mit hochwertiger Ausstattung suchen.

## **Eigenschaften der Immobilie**

Erdgeschoss    Zaun    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.