



Stilvolles Garten-Maisonette mit Sauna, Terrasse und Garage in Stettin-Gumience

318,000 € (1,350,000 PLN)

Baujahr 2020 3 Zimmer ~70 m²

Beschreibung

Modernes 2-Etagen-Apartment mit Garten, Terrasse, Sauna und Garage in Szczecin-Gumieńce

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses wunderschöne Maisonette-Apartment liegt in der begehrten Wohngegend Gumieńce, in der ruhigen und gepflegten Ulica Braniborska. Die Immobilie befindet sich in einem geschlossenen Wohnkomplex mit niedrigen Ziegelbauten („Reihenhäuser“) aus dem Jahr 2020, wobei sich jeweils nur zwei Wohneinheiten in einem Gebäude befinden.

Die ca. 70,31 m² große Wohnung (zzgl. 15,38 m² Garage) erstreckt sich über zwei Etagen und wurde mit viel Liebe zum Detail geplant, um höchsten Wohnkomfort zu bieten.

Erdgeschoss – offenes Wohnen mit Gartenzugang

Der Eingang erfolgt direkt vom Erdgeschoss über eine Sicherheitstür in einen kleinen Vorraum mit einer praktischen Einbauschränklösung. Hier befindet sich auch ein Gäste-WC sowie der Zugang zur großzügigen Garage (15,38 m²), die direkt mit der Wohnung verbunden ist.

Das Herzstück der unteren Etage bildet das offene Wohnzimmer mit einer geschmackvollen, voll ausgestatteten Küche (inkl. Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler). Doppelflügeltüren öffnen sich zu einem stimmungsvollen Gartenbereich mit ca. 40 m² Terrasse – eine grüne Oase mit viel Privatsphäre, die durch üppige Bepflanzung vom Außenbereich abgeschirmt ist.

Der Garten bietet nicht nur Platz zum Entspannen in bequemen Sitzmöbeln, sondern überrascht auch mit einer hochwertigen Sauna. Eine elektrische Markise sorgt auf Wunsch für angenehmen Schatten und mehr Privatsphäre im Sommer.

Obergeschoss – Ruhe und Komfort

Eine massive Holztreppe führt ins obere Stockwerk. Hier erwarten Sie zwei gemütliche Schlafzimmer sowie ein stilvolles Badezimmer mit Tageslicht. Die hochwertige Ausstattung beinhaltet eine moderne Dusche, WC, Waschbecken mit Einbauschränken sowie einen Handtuchheizkörper. Die Gastherme zur Warmwasserbereitung und Heizung ist elegant in einem der Schränke integriert.

Dank der effizienten Gasheizung sind die monatlichen Heizkosten moderat: Im Sommer ca. €11,80 (PLN 50), im Winter ca. €70,80 (PLN 300). Für zusätzlichen Komfort ist außerdem eine Klimaanlage installiert.

Weitere Highlights

- Gesamtfläche mit Garage: 85,69 m²
- Wohnfläche ohne Garage: 70,31 m²
- Eigener Stellplatz direkt vor dem Eingang inklusive
- Hochwertige Ausstattung in sehr gepflegtem Zustand
- Möblierung und Ausstattung können auf Wunsch übernommen werden

- Internet, Kabelfernsehen, Video-Gegensprechanlage und Monitoring-System vorhanden
- Bezugsfrei ab: 22. August 2025

Diese Immobilie verbindet urbanes Wohnen mit Privatsphäre und Komfort und ist ideal für alle, die stilvoll wohnen möchten – sei es dauerhaft oder als Feriendomizil.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Szczecin-Gumieńce!

Details

Wohnung mit Terrasse, Garage und Sauna in Gumieńce – Einzugsbereit ab 22.08.2025

Allgemeine Informationen - Typ der Immobilie: Wohnung

- **Lage:** Stadtteil Gumieńce
- **Verfügbar ab:** 22.08.2025
- **Wohnfläche:** 70,31 m²
- **Baujahr:** 2020
- **Stockwerk:** Erdgeschoss
- **Anzahl der Etagen im Gebäude:** 2
- **Baumaterial:** Ziegel
- **Gebäudestandard:** Neuwertig
- **Gebäudezustand:** Ideal
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Fußboden:** Paneele
- **Grundstückseigentum:** Eigentum

Ausstattung - Heizungsart: Gas-Zentralheizung

- **Warmwasser:** Gastherme mit zwei Kreisläufen

- **Gasanschluss:** Vorhanden
- **Klimaanlage:** Ja
- **Internet:** Ja
- **Kabel-TV:** Ja
- **Küche ausgestattet mit:** Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler
- **Badezimmerausstattung:** WC, Waschtisch, Dusche, Handtuchheizkörper, Fenster
- **Sicherheit:** Videoüberwachung, Gegensprechanlage
- **Parken:** Garage + 1 Stellplatz
- **Außenbereich:** Voll umzäunt

Zusätzliche Annehmlichkeiten -

- **Terrasse:** Ja
- **Anzahl der Terrassen:** 1
- **Fläche der Terrasse:** 40 m²
- **Sauna:** Ja

Diese moderne, hochwertig ausgestattete Erdgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse bietet höchsten Wohnkomfort. Dank Gasheizung, Klimaanlage und voll

ausgestatteter Küche ist sie sofort
bezugsbereit. Die Immobilie besticht durch
ihre ruhige Lage im gefragten Stadtteil
Gumieńce und bietet mit eigener Garage,

zusätzlichem Stellplatz, Terrasse und
Sauna ein ideales Zuhause zum
Wohlfühlen.

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.

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