



Modernes Gartenapartment in Stettin-Gumieńce mit 2 Zimmern und Top-Ausstattung

146,000 € (620,000 PLN)

Baujahr 2016 2 Zimmer ~48 m²

Beschreibung

Attraktives 2-Zimmer-Erdgeschossapartment mit Garten in Gumieńce

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses moderne 2-Zimmer-Apartment mit eigenem Garten (ca. 60 m²) befindet sich im beliebten Stadtteil Gumieńce in Szczecin, im Erdgeschoss eines gepflegten, vierstöckigen Wohngebäudes aus dem Jahr 2016. Es ist ideal für alle, die modernes Wohnen in ruhiger Lage mit guter Anbindung an das Stadtzentrum verbinden möchten.

Wohnfläche: 47,63 m²

Gebäudeart: Wohnblock

Etage: Erdgeschoss (mit Aufzug)

Baujahr: 2016

Zustand: Sehr guter Standard

Barrierefrei: Ja

Raumaufteilung: - Helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Garten – perfekt zum Entspannen im Grünen. - Offene, modern eingerichtete Küche als Küchenanbau. - Gemütliches Schlafzimmer. - Großzügiges Badezimmer mit Badewanne und separater Duschkabine. - Einladender Flur mit Einbauschrank für zusätzlichen Stauraum.

Ausstattung und Highlights: - Hochwertige Materialien und geschmackvolle Ausstattung. - Fernwärme und Warmwasser über das städtische Netz. - Videogegensprechanlage. - Aufzug im Gebäude. - Der liebevoll gepflegte Garten bietet zusätzlichen Lebensraum im Freien. - Optional: Kauf eines Tiefgaragenstellplatzes möglich (€23.600 / PLN 100.000).

Nebenkosten: - Monatlicher Hausgeld-Vorschuss: ca. €102 (PLN 433)

- Zusätzlich: Strom und Fernwärme (je nach Verbrauch)

Lage: Die Wohnung liegt ruhig, aber dennoch zentral in der Nähe des Parks Przygodna, des Einkaufszentrums STER und verschiedener Schulen, Kindergärten sowie einer medizinischen Einrichtung. Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl sind schnell erreichbar. Eine gute Anbindung an das Stadtzentrum von Szczecin ist durch Buslinien in der unmittelbaren Umgebung sichergestellt.

Diese Immobilie bietet dank ihrer modernen Ausstattung, dem schönen Garten und der hervorragenden Lage eine besondere Wohnqualität – ideal für Paare, Singles oder kleine Familien.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

Details

**Wohnung zum Verkauf in Gumieńce –
Komfort und Funktionalität auf 47,63 m²**

Diese sehr gepflegte Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines modernen

Wohnblocks aus dem Jahr 2016 in der beliebten Wohngegend Gumieńce.

Details zur Immobilie:

- **Wohnfläche:** 47,63 m²
- **Zimmer:** 2
- **Stockwerk:** Erdgeschoss (Gebäude mit insgesamt 4 Etagen)
- **Gebäude:** Massivbauweise mit Ytong-Steinen
- **Standard:** Sehr guter Zustand – bezugsfertig
- **Küche:** Offene Küche (Küchenzeile)
- **Badezimmer:** 1
- **Heizung & Warmwasser:** Fernwärme (städtisches Netz)
- **Aufzug im Gebäude:** Ja
- **Video-Gegensprechanlage:** Ja
- **Barrierefrei:** Ja

Zusätzliche Ausstattungen:

- **Garage:** Ja (im Preis enthalten) – €18.950 (PLN 80.000)
- **Eigener Garten:** Ja – ca. 32 m² – €2.360 (PLN 10.000)

Die Wohnung ist ideal für Paare, Singles oder als renditestarke Kapitalanlage. Die moderne Bauweise und die ruhige Lage zeichnen dieses Angebot besonders aus. Ein Aufzug sorgt für komfortablen Zugang und die Barrierefreiheit bietet zusätzlichen Komfort.

Dank der direkten Verbindung an die städtische Fernwärme ist eine energieeffiziente und wartungsarme Versorgung gesichert.

Bei Interesse kann ein Besichtigungstermin vereinbart werden.

Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss Aufzug Garage Garten Barrierefrei

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.