



Stettin-Gumieńce: Stilvolle Loftwohnung mit großem Balkon als Kapitalanlage

126,000 €

Baujahr 2222 2 Zimmer ~33 m²

Beschreibung

Stilvolle Loftwohnung mit großem Balkon in Gumieńce

Diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss der modernen Wohnanlage **Nowa Cukrownia** im beliebten Stadtteil Gumieńce. Mit ihrem Loft-Charakter, großen Fensterflächen und einem großzügigen Balkon bietet sie ein helles und angenehmes Wohnambiente.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und wird ab **April 2026** übergeben – ideal auch als Kapitalanlage.

Raumaufteilung und Ausstattung

- Wohnfläche: **33 m²**

- Helles Wohnzimmer mit nahezu bodentiefen Fenstern
- Große Balkonfläche
- Offene, maßgefertigte Einbauküche mit hochwertigen Geräten: Kühlschrank, Backofen, Induktionskochfeld und Geschirrspüler
- Separates Schlafzimmer
- Modernes Bad mit Duschkabine sowie stilvollen Wand- und Bodenfliesen
- Glatte Wände in warmen Farbtönen
- Einbauschränk im Flur
- Kellerraum
- Kunststofffenster
- Fernwärme
- Gebäude im sehr guten Zustand, Ziegelbauweise

Lage

Die Wohnanlage liegt ruhig und zugleich verkehrsgünstig. Das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar, Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in der Nähe. Auch das Einkaufszentrum Auchan, Makro und Castorama liegen bequem erreichbar.

Auf dem Gelände stehen zahlreiche Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Laufende Kosten

Monatliche Nebenkosten einschließlich Instandhaltungsfonds und Heizung: ca. **€69 (PLN 300)**. Strom wird nach individuellem Verbrauch abgerechnet.

Details

Loftwohnung in Gumieńce

- Wohnfläche: 33,00 m²
- Immobilientyp: Wohnung
- Stadtteil: Gumieńce
- Zustand der Wohnung: sehr gut
- Gebäudetyp: Loft
- Baujahr: 2222
- Gebäudezustand: sehr gut
- Anzahl der Etagen: 4
- Wandmaterial: Ziegel
- Heizung: Fernwärme
- Fenster: Kunststofffenster
- Küche: mit Durchreiche

- Keller: vorhanden

- Zufahrt: Anliegerstraße

Eigenschaften der Immobilie

Keller Balkon

Stettin

Szczecin to największe miasto w północno-zachodniej Polsce, położone nad Odrą i blisko Zalewu Szczecińskiego. Posiada duży port morski i historyczne Stare Miasto. Warte zobaczenia są średniowieczne Wały Chrobrego nad rzeką z widokiem na port, Stare Miasto z ratuszem oraz liczne muzea (np. Muzeum Narodowe). Chociaż nie leży bezpośrednio nad morzem, czuć tu morski styl dzięki rzece i zalewowi. Klimat jest pod wpływem kontynentalnym, ale latem chłodny dzięki bałtyckim wiatrom.

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.

Jacek Moroz

+49 172 9715341 +48 603 673 603

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.