



Stettin-Gumieńce: Gepflegte 4-Zimmer-Maisonette mit Balkon und 2 Bädern

181,000 €

Baujahr 2005 4 Zimmer ~95 m²

Beschreibung

Außergewöhnliche Maisonettewohnung in Gumieńce

Diese gepflegte, zweigeschossige Wohnung mit einer Gesamtfläche von ca. 95,20 m² befindet sich im 3. Obergeschoss eines ruhigen, dreigeschossigen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2005. Sie bietet viel Platz, eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnumfeld – ideal für Familien oder Menschen mit Bedarf an zusätzlichem Arbeitsbereich.

Raumaufteilung

Untere Ebene – ca. 61 m² - Helles, großzügiges Wohnzimmer mit ca. 24 m² und Zugang zum Balkon (ca. 4 m²) - Separate Küche mit Essbereich, ca. 20 m² - Badezimmer mit WC - Praktischer Hauswirtschaftsraum

Obere Ebene – ca. 34 m² - Geräumiger Flur mit Einbauschränk - Drei vielseitig nutzbare Zimmer: - zwei Zimmer mit jeweils ca. 17 m² - ein weiteres Zimmer mit ca. 8 m² - Zweites Badezimmer mit WC

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in sehr gutem Zustand und ist bezugsfertig. Die Böden sind mit Laminat und Fliesen ausgestattet, die Wände sind gestrichen. Kunststofffenster sowie die Ausrichtung nach Osten und Westen sorgen für angenehme Lichtverhältnisse.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen über eine Gas-Kombitherme.

Zusätzliche Möglichkeit

Ein Tiefgaragenstellplatz bzw. eine Garage mit ca. 16 m² kann zusätzlich erworben werden: **ca. €33.257 (PLN 145.000)**.

Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Stadtteil Gumieńce. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht zudem eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit des Stadtzentrums.

Laufende Kosten

Monatliches Hausgeld: **ca. €137 (PLN 599)**, zuzüglich Strom- und Gaskosten.

Details

Gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Gumieńce

Zum Verkauf steht eine Wohnung mit einer Gesamtfläche von **95,20 m²** im beliebten Stadtteil **Gumieńce**.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung sowie großzügige Zimmer:

- Wohnzimmer: **24 m²**
- Zimmer: **17 m²**
- Zimmer: **17 m²**
- Zimmer: **8 m²**
- Separate Küche: **20 m²**

- Badezimmer: **5,4 m²**
- Balkon: **4 m²**

Das Wohngebäude wurde **2005** in Ziegelbauweise errichtet und befindet sich ebenfalls in sehr gutem Zustand. Es verfügt über **3 Etagen**. Die Raumhöhe beträgt **2,67 m**.

Die Wohnung ist mit Kunststofffenstern und Laminatböden ausgestattet. Die Ausrichtung nach Osten und Westen sorgt für gute Lichtverhältnisse. Die Beheizung sowie die Warmwasserversorgung erfolgen über eine Gas-Zentralheizung mit Zweikreissystem.

Zufahrt über eine ruhige Wohnstraße.

Eigenschaften der Immobilie

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.