



Großzügige 6-Zimmer-Maisonettewohnung mit Balkon in Stettin-Gumieńce

172,000 €

Baujahr 1995 6 Zimmer ~152 m²

Beschreibung

Großzügige Maisonettewohnung in Szczecin-Gumieńce

Diese helle und gepflegte Maisonettewohnung mit **152,41 m²** befindet sich in der obersten, 4. Etage eines viergeschossigen Backsteingebäudes aus dem Jahr 1995. Sie bietet viel Platz, eine sonnige Atmosphäre und großes Gestaltungspotenzial.

Raumaufteilung

Untere Ebene - großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon

- separate, geräumige Küche mit Einbaumöbeln und Haushaltsgeräten
- drei weitere, separate Zimmer

- Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche und WC
- Flur
- Ankleidezimmer

Obere Ebene - Schlafzimmer mit Zugang zu einem weiteren Zimmer

- zweites Badezimmer mit Dusche

Die Wohnung befindet sich in gutem Zustand. Einzelne Renovierungsarbeiten, wie ein neuer Anstrich der Wände und die Erneuerung eines beschädigten Bodenbereichs im Flur, bieten die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung.

Ausstattung

- Fernwärme und Warmwasser aus dem Stadtnetz
- Kunststofffenster
- Böden aus Fliesen und Laminat
- Balkon
- separate Küche
- zwei Badezimmer
- kein Gasanschluss in der Wohnung; ein Anschluss im Gebäude ist verfügbar
- genossenschaftliches Eigentumsrecht mit Grundbuch (KW)

Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Stadtteil **Gumieńce** mit sehr guter Verkehrsanbindung. In der Nähe befinden sich eine Straßenbahnhalttestelle, das Einkaufszentrum Ster, medizinische Einrichtungen, Schulen, Kindergärten und eine Tankstelle. Zahlreiche Parkmöglichkeiten stehen direkt am Gebäude zur Verfügung.

Für den betreffenden Gebäudeeingang ist eine umfassende Dachsanierung vorgesehen.

Laufende Kosten

Die monatlichen Vorauszahlungen für zwei Personen betragen ca. **€380 (PLN 1.648)** und umfassen Heizung, Kalt- und Warmwasser, Müllabfuhr sowie Betriebskosten.

Zusätzlich beträgt der Renovierungsfonds ca. **€193 (PLN 838)** monatlich. Strom wird nach Verbrauch abgerechnet.

Details

Geräumige Wohnung in Gumieńce

Zum Verkauf steht eine attraktive Wohnung im beliebten Stadtteil **Gumieńce** mit einer Gesamtfläche von **152,41 m²**.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr **1995** in massiver Ziegelbauweise.

Die Wohnung bietet einen guten Ausstattungsstandard und eine funktionale Raumaufteilung. Zur Ausstattung gehören:

- separate Küche mit **14,4 m²**

- fünf Zimmer mit Flächen von **12,1 m², 11,1 m², 9,4 m², 18 m²** und **15,5 m²**
- zwei Badezimmer mit **8,4 m²** und **4,7 m²**
- Kunststofffenster
- Böden aus Fliesen und Paneelen
- Raumhöhe von **2,50 m**

Das Gebäude verfügt über **4 Etagen** und befindet sich in gutem Zustand. Die Warmwasserversorgung sowie die Zentralheizung erfolgen über das städtische Netz. Die Zufahrt erfolgt über eine lokale Straße.

Eigenschaften der Immobilie

Balkon

Stettin

Szczecin is the largest city in northwestern Poland, located on the Oder river and close to the Szczecin Lagoon. It has a large seaport and a historic old town. Worth seeing are the medieval Chrobry Embankment along the river with a view of the harbour, the old town with its town hall, and numerous museums (such as the National Museum). Although not directly on the sea, a maritime atmosphere is felt here thanks to the river and the lagoon. The climate has continental influences but is cool in summer thanks to Baltic winds.

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.