



## Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Aufzug in Stettin-Gumieńce

**141,000 €**

Baujahr 2011    2 Zimmer    ~46 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Moderne Wohnung mit Aufzug in Szczecin-Gumieńce

Diese komfortable und funktional gestaltete Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen Apartmentgebäudes mit Aufzug in der beliebten Wohngegend Gumieńce, in der Lubelska-Straße in Szczecin.

Die Immobilie eignet sich ideal sowohl zum eigenen Wohnen als auch als attraktive Kapitalanlage zur Vermietung.

## Raumaufteilung

Die Wohnfläche von **45,67 m²** umfasst:

- einen großzügigen Wohnbereich mit Küchenzeile von über 29 m²,
- ein gut geschnittenes Schlafzimmer von über 12 m² mit geräumigem Einbauschränk mit drei Türen,
- ein komfortables Badezimmer von über 4 m².

Der durchdachte Grundriss und die großen Fensterflächen schaffen helle, freundliche und großzügig wirkende Räume. Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand.

## Gebäude und Ausstattung

- modernes Apartmentgebäude aus dem Jahr 2011
- 4 Etagen
- Aufzug im Gebäude
- Wände aus Kalksandstein
- kostenfreie Stellplätze direkt vor dem Gebäude

## Lage

Die Lage bietet hervorragenden Komfort im Alltag. Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich eine Gesundheitseinrichtung. In unmittelbarer Nähe stehen Geschäfte, eine Apotheke, eine Bäckerei, weitere Dienstleistungsangebote sowie öffentliche Einrichtungen zur Verfügung.

Das Einkaufszentrum Ster ist in wenigen Minuten erreichbar. Dank der guten Verkehrsanbindung gelangen Sie schnell in das Zentrum von Szczecin und in andere Stadtteile.

## Kosten

Die monatliche Vorauszahlung an die Eigentümergemeinschaft beträgt **ca. €100 (PLN 440)**. Zusätzlich fallen Kosten für Zentralheizung von etwa **€46–57 (PLN 200–250)** monatlich sowie Strom und Internet entsprechend dem individuellen Verbrauch an.

## Details

### Moderne Wohnung in idealem Zustand – Gumieńce

Zum Verkauf steht eine attraktive  
Wohnung im beliebten Stadtteil  
**Gumieńce**.

- **Wohnfläche:** 45,67 m<sup>2</sup>
- **Objektart:** Wohnung
- **Gebäudeart:** Apartmenthaus
- **Baujahr:** 2011

- **Etagenanzahl:** 4
- **Küche:** offene Küchenzeile
- **Bauweise:** Kalksandstein
- **Zustand der Wohnung:** ideal
- **Zustand des Gebäudes:** ideal

Die Wohnung überzeugt durch ihren  
modernen Charakter, die funktionale  
Raumaufteilung und die attraktive Lage in  
einem gepflegten Mehrfamilienhaus.

## Eigenschaften der Immobilie

## 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.

**Karol Kostyrka**

+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.