



Stettin-Gumieńce: Gepflegte Erdgeschosswohnung mit privatem Garten

179,000 €

Baujahr 2011 3 Zimmer ~58 m²

Beschreibung

Gepflegte Erdgeschosswohnung mit privatem Garten in Szczecin-Gumieńce

Willkommen in Ihrem möglichen neuen Zuhause im beliebten, geschlossenen Wohnensemble **Barbakan** in Szczecin-Gumieńce. Diese gepflegte Wohnung verbindet urbanen Komfort mit Ruhe, Sicherheit und Nähe zur Natur.

Ein besonderes Highlight ist der zur Wohnung gehörende **private Garten** – ideal für den Morgenkaffee, entspannte Stunden nach der Arbeit oder als geschützter Spielbereich für Kinder. Der Zugang erfolgt über eine ruhige, kleine Galerie und bietet zusätzliche Privatsphäre.

Die Wohnung

- Wohnfläche: **57,50 m²**
- Erdgeschoss in einem dreistöckigen Gebäude
- Sehr guter, gepflegter Zustand – bezugsbereit
- Separate Küche
- Baujahr: 2011
- Solide Ziegelbauweise
- Holzfenster mit außenliegenden, einbruchhemmenden Rollläden
- Verstärkte Eingangstür
- Fernwärme und Warmwasser aus dem städtischen Netz

Sicheres Wohnumfeld

Die Wohnanlage Barbakan ist vollständig geschlossen, bewacht und videoüberwacht. Zwei fernbediente Zufahrtstore ermöglichen den Zugang zu den Bewohnerparkplätzen. Über interne Nachbarschaftsangebote besteht zudem die Möglichkeit, einen Abstellraum oder einen Stellplatz in der Garage anzumieten.

Lage

Gumieńce ist ein besonders familienfreundlicher Stadtteil. In direkter Nähe befinden sich ein schöner Park mit moderner Outdoor-Fitnessanlage und eingezäunter Hundewiese. Schulen, Kindergärten, Lebensmittelgeschäfte, Post und Spielplätze sind bequem erreichbar. Eine nahegelegene Bushaltestelle sorgt für schnelle Verbindungen in alle Teile Szczecins.

Details

Wohnung in Gumieńce

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohnung im sehr guten Standard im beliebten Stadtteil **Gumieńce**.

- Wohnfläche: **57,50 m²**
- Gebäudeart: Mehrfamilienhaus

- Baujahr: **2011**
- Etage: Erdgeschoss
- Anzahl der Etagen im Gebäude: **3**
- Küche: separate Küche
- Heizung: Fernwärme
- Warmwasser: städtisches Fernwärmenetz
- Wandmaterial: Ziegelstein

Eigenschaften der Immobilie

Garten

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.

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.