





2-Zimmer-Loftwohnung mit großem Balkon in Stettin-Gumieńce

125,000 €

Baujahr 2222 2 Zimmer ~33 m²

Beschreibung

Stilvolle Loftwohnung mit großem Balkon in Gumieńce

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss der neuen Wohnanlage **Nowa Cukrownia** im beliebten Stadtteil Gumieńce. Mit ca. 33 m² Wohnfläche, hochwertiger Ausstattung und Loft-Charakter eignet sie sich ideal zum Wohnen oder als Kapitalanlage zur Vermietung.

Die Wohnung ist derzeit vermietet; eine Übergabe ist ab April 2026 möglich.

Ausstattung

- heller Wohnbereich mit nahezu bodentiefen Fenstern
- großer Balkon

- offener, komfortabler Küchenbereich mit maßgefertigten Möbeln
- hochwertige Einbaugeräte: Kühlschrank, Backofen, Induktionskochfeld und Geschirrspüler
- modernes Bad mit Duschkabine sowie ansprechenden Wand- und Bodenfliesen
- glatt verputzte Wände in warmen Farbtönen
- Einbauschrank im Eingangsbereich
- Kunststofffenster
- Fernwärme
- Kellerraum

Das gepflegte Gebäude in Ziegelbauweise verfügt über vier Etagen und befindet sich in sehr gutem Zustand. In der Wohnanlage stehen zahlreiche Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Lage

Gumieńce bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum, das in wenigen Minuten erreichbar ist. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in der Nähe. Auch die Einkaufszentren Auchan, Makro und Castorama sind bequem erreichbar.

Die monatlichen Betriebskosten inklusive Instandhaltungsfonds und Heizung betragen ca. **€68 (PLN 300)**. Strom wird nach individuellem Verbrauch abgerechnet.

Details

Loftwohnung in Gumieńce

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

- **Wohnfläche:** 33,00 m²
- **Zustand:** sehr gut
- **Gebäudeart:** Loft
- **Baujahr:** 2222
- **Etagen:** 4
- **Bauweise:** Ziegel
- **Gebäudezustand:** sehr gut
- **Heizung:** Fernwärme aus dem städtischen Netz
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Küche:** mit Durchreiche
- **Keller:** vorhanden
- **Zufahrt:** Wohnstraße

Eine gepflegte Immobilie in sehr gutem Zustand – ideal als erste eigene Wohnung oder Kapitalanlage.

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

Karol Kostyrka
+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.

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.