





3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit privatem Garten und Garage in Stettin-Gumieńce

178,000 €

Baujahr 1997 3 Zimmer ~65 m²

Beschreibung

Wohnung mit privatem Garten in Gumieńce

Diese großzügige Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Vierfamilienhaus aus dem Jahr 1997 im beliebten Stadtteil Gumieńce. Sie verbindet die Vorzüge einer Stadtwohnung mit dem Komfort eines eigenen Gartens, einer Garage und eines großen Kellers – ideal für Familien oder alle, die eine attraktive Alternative zum Einfamilienhaus suchen.

Raumaufteilung

Die Wohnfläche von **64,75 m²** umfasst:

- helles Wohnzimmer mit 21,70 m²
- separate Küche mit Fenster, 9,85 m²
- zwei Schlafzimmer mit 9,00 m² und 10,00 m²
- Badezimmer mit Badewanne und WC, 4,80 m²
- Eingangsbereich, 1,60 m²
- Flur, 7,80 m²

Ausstattung und Besonderheiten

Ein besonderes Highlight ist der private Garten – ein schöner Ort für Erholung, gemeinsame Zeit mit Familie und Freunden oder die Gestaltung einer persönlichen grünen Oase.

Zur Wohnung gehören außerdem ein großer Kellerraum sowie eine im Gebäude integrierte Garage.

Vor etwa neun Jahren wurden umfassende Renovierungsarbeiten durchgeführt: Böden wurden erneuert sowie Wände geglättet und frisch gestrichen. Das Wohnzimmer ist mit elegantem Bambusparkett ausgestattet, im Flur wurde strapazierfähiges Feinsteinzeug verlegt. Die Schlafzimmer verfügen über gemütlichen Barlinek-Holzboden.

Für zusätzliche Sicherheit sorgen außenliegende einbruchhemmende Rollläden an allen Fenstern mit Ausnahme der Wohnzimmerfenster.

Die Wohnung verfügt über Kunststofffenster, Gaszentralheizung und Warmwasserbereitung durch eine Gas-Kombitherme. Die sehr gute Ausstattung und die ruhige, zugleich städtische Lage machen dieses Angebot besonders attraktiv.

Details

Attraktive Wohnung in Gumieńce

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

- Wohnfläche: **64,75 m²**
- Baujahr: **1997**
- Bauweise: **Ziegel**
- Etage: **1. Obergeschoss**
- Küche: **separat, mit Fenster**
- Heizung: **Gas-Zentralheizung**
- Warmwasser: **Gas-Zweikreistherme**
- Fenster: **Kunststofffenster**

Die Wohnung bietet eine komfortable Raumaufteilung und eignet sich ideal sowohl für Familien als auch als Kapitalanlage.

Eigenschaften der Immobilie

Keller Garten

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.