





3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Stettin-Gumieńce, Baujahr 2017

161,000 €

Baujahr 2017 3 Zimmer ~53 m²

Beschreibung

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Szczecin-Gumieńce

Diese gepflegte Wohnung mit ca. 53,32 m² befindet sich in der beliebten Wohnanlage **Nowa Cukrownia** im Stadtteil Gumieńce. Das 2017 errichtete, niedriggeschossige Gebäude überzeugt durch seinen sehr guten Zustand und ein angenehmes Wohnumfeld.

Die Ecklage sorgt für viel natürliches Licht und schafft eine freundliche, komfortable Atmosphäre. Die Wohnung ist durchdacht geplant, ohne Durchgangszimmer, und eignet sich ideal für Paare, Familien oder das Arbeiten im Homeoffice.

Raumaufteilung

- Wohnbereich mit Küchenzeile, ca. 24,16 m²
  Heller, großzügiger Bereich zum Wohnen, Essen und Kochen.
- Schlafzimmer, ca. 12,40 m²
  Ruhiger Rückzugsort mit ausreichend Platz.
- Zweites Zimmer, ca. 8,33 m²
  Flexibel nutzbar als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder weiteres Schlafzimmer.
- Flur, ca. 4,43 m²
- Badezimmer, ca. 4 m²
- Balkon, ca. 3,38 m²
  Ein angenehmer Platz für den Morgenkaffee oder entspannte Stunden im Freien.

Ausstattung und Vorteile

- Sehr guter Wohnstandard
- Klimaanlage für zusätzlichen Komfort an warmen Tagen
- Kunststofffenster
- Laminatböden
- Fernwärme sowie Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Individuell geplantes, funktionales Raumkonzept
- Der Großteil der Ausstattung kann in der Wohnung verbleiben
- Schnelle Übergabe möglich
- Zusätzliches Kellerabteil bzw. Stauraum von ca. 2 m² verfügbar für **€4.545 (PLN 20.000)**

Lage

Nowa Cukrownia ist ein modernes und dynamisch entwickeltes Wohnviertel in Gumieńce. Die Anlage verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten städtischen Infrastruktur. In der näheren Umgebung befinden sich:

- Lebensmittelgeschäfte und weitere Einkaufsmöglichkeiten
- Bäckerei und Dienstleistungsangebote
- Paketstationen
- Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs

- Grünflächen und Spazierwege

Genannte laufende Kosten

- Ca. **€100 (PLN 441,56)** monatlich, einschließlich Kosten für Gemeinschaftsflächen, Instandhaltungsrücklage, Abfall und Abwasser
- Heizkosten in der Heizperiode ca. **€45–80 (PLN 200–350)** monatlich, abhängig vom individuellen Verbrauch

Eine attraktive Wohnung mit viel Licht, praktischer Aufteilung und hoher Wohnqualität – ideal zum sofortigen Einzug oder als Kapitalanlage.

Details

Wohnung in Gumieńce

Attraktive Wohnung mit einer Gesamtfläche von **53,32 m²** in sehr gutem Zustand. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr **2017** mit insgesamt 3 Etagen.

Die Wohnung umfasst drei Räume mit Flächen von **24,16 m²**, **12,40 m²** und **8,33 m²**. Der offene Küchenbereich ist praktisch in den Wohnraum integriert. Das Badezimmer verfügt über ca. **4 m²**.

Ein Balkon mit einer Fläche von **3,38 m²** bietet zusätzlichen Platz zur Entspannung.

Ausstattung und Merkmale: - sehr guter Standard - Kunststofffenster - Laminatböden - Fernwärmeheizung - Warmwasserversorgung über das städtische Netz - Wände aus Silikat - Zufahrt über eine Wohnstraße im Viertel - gepflegter Gebäudezustand

Eigenschaften der Immobilie

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.