



**NA
PRZEDAŻ**

ŻY DOM
UŻYTM potencjałem
INWESTYCYJNYM

Szczecin - Gumieńce

306m²
Grunt 296m²

5 „mieszkań”

5 x łazienka

5 x Kuchnia

ŁOŻOWA LOKALIZACJA

NIEZALEŻNY DOSTĘP

Vielseitiges Mehrfamilienhaus in gefragter Wohnlage von Stettin-Gumieńce

272,000 € (1,150,000 PLN)

Rok budowy 1990 11 Pokoje ~307 m²

Opis

**Charmantes Mehrfamilienhaus in beliebter Lage von Szczecin-Gumieńce –
Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten**

Willkommen zur Besichtigung eines vielseitigen Hauses in einer Doppelhaushälfte in der gefragten Wohngegend Gumieńce in Szczecin. Mit einer Gesamtfläche von ca. 307 m² und einer Nutzfläche von ca. 277 m² auf einem ca. 296 m² großen Grundstück überzeugt diese Immobilie durch Flexibilität, klare Struktur und gute Anbindung.

Vielseitig nutzbar – Ideal für Wohnen, Vermietung oder kombinierte Nutzung

Das 1990 erbaute Haus besteht aus vier Etagen und besticht durch eine großzügige, zentrale Treppe, die eine unabhängige Nutzung jeder Etage ermöglicht. Der Grundriss

eignet sich hervorragend zur Aufteilung in separate Wohneinheiten oder zur Kombination von Wohnen und Gewerbe wie z. B. Praxisräumen oder einem kleinen Büro.

Die Immobilie bietet folgende Aufteilung:

- **Kellergeschoss:** Zwei separate Gästezimmer mit eigenem Eingang, Küche und Bad sowie einem zusätzlichen Lagerbereich im ehemaligen Garagenraum.
- **Erdgeschoss:**
 - Einheit 1: Kosmetikstudio mit Bad, zwei Räumen und Anschlüssen für eine Küchenzeile.
 - Einheit 2: Kleine Einliegerwohnung mit zwei Räumen, Bad und Küche.
- **Obergeschoss:** Vollwertiges Apartment mit zwei Zimmern, Küche und Bad.
- **Dachgeschoss:** Aktuell als Büro genutzt mit drei Räumen. Hier waren früher ein Bad und eine Kochnische vorhanden.
- Zusätzlich: Nutzräume, Technikräume und zwei Terrassen mit einer Gesamtfläche von ca. 9 m².

Weitere Highlights:

- Rückseitiger, gepflegter Garten – ideal zum Entspannen.
- Solide Bausubstanz aus Porenbetonsteinen, Dach mit Dachziegeln gedeckt.
- Kunststofffenster und gemischte Grundstückseinfriedung.
- Heizung und Warmwasser über modernes, gasbetriebenes 2-Kreislauf-System.
- Versorgung mit Strom, Stadtwasser, Gas und städtischer Kanalisation vorhanden.

Umgebung & Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße mit Bebauung nur auf einer Seite – direkt gegenüber bietet ein betonierter offen zugänglicher Parkplatz zusätzliche Stellmöglichkeiten. Die Straße grenzt unmittelbar an eine Hauptverkehrsstraße, was eine gute Erreichbarkeit garantiert.

Die Nahversorgung ist hervorragend: - Parks, Kindergärten, Schulen und Universitäten befinden sich in der Nähe. - Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. - Apotheken, Spielplätze und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

Fazit:

Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Vermietung einzelner Einheiten oder als Kombination aus Wohn- und Arbeitsstätte – diese Immobilie bietet viele Perspektiven. Dank der flexiblen Struktur lässt sich das Haus ohne großen Aufwand an individuelle Bedürfnisse anpassen.

Verfügbar ab: 22.07.2022

Frühere Preisindikation: €243.000 (PLN 1.030.000)

Wir laden Sie herzlich zur Besichtigung ein – überzeugen Sie sich selbst von den vielseitigen Möglichkeiten dieses Hauses!

Szczegóły

Doppelhaushälfte in Gumieńce

Verfügbar ab: 22.07.2022

Gesamtfläche: 307,00 m²

Wohnfläche: 277,00 m²

Grundstücksfläche: 296,00 m²

Grundstücksform: Unregelmäßig

Grundstückseigentum: Eigentum

Lage des Grundstücks: Flaches Gelände

Baujahr: 1990

Hausart: Doppelhaushälfte

Anzahl der Etagen (inkl. EG): 2

Standard: Zum Auffrischen

Zustand des Gebäudes: Zum Auffrischen

Baumaterial: Hohlblockstein

Fenster: Kunststofffenster

Dachdeckung: Dachziegel

Zaunart: Gemischt

Terrassenfläche: 9 m²

Garage: Ja

Heizung: Gas-Zentralheizung

Warmwasserquelle: Gas-Durchlauferhitzer (Zweikreissystem)

Stromanschluss: Ja

Gasanschluss: Ja

Wasserversorgung: Städtisches Wasser

Abwasser: Städtische Kanalisation

Lage und Umgebung:

Diese Immobilie liegt in der gefragten Gegend Gumieńce und bietet eine ausgezeichnete Erreichbarkeit von wichtigen Einrichtungen. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Ein Park
- Kindergarten
- Grundschule
- Hochschule
- Stadtverkehrsanbindung

- Apotheke
- Spielplatz

Frühere Preisangabe: €243.400 (PLN
1.030.000)

Cechy nieruchomości

Gas Garage Keller 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.

Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41