



Vielseitiges Mehrgenerationenhaus mit Wintergarten und Anbau in ruhiger Lage Stettins

375,000 € (1,590,000 PLN)

Rok budowy 1989 9 Pokoje ~314 m²

Opis

Großzügiges Einfamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in Gumieńce

Willkommen in diesem charmanten, freistehenden Mehrgenerationenhaus in ruhiger Wohnlage von Gumieńce! Die Immobilie befindet sich in einer kleinen, wenig befahrenen Einbahnstraße mit schneller Anbindung an das Stadtzentrum – ideal für Familien oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Key Facts

- **Gesamtfläche:** 314 m²

- **Wohnfläche:** ca. 236 m²
- **Grundstücksfläche:** 414 m² (rechteckig)
- **Baujahr:** 1989
- **Zustand:** Sehr gut gepflegt
- **Bauweise:** Ziegelmauerwerk
- **Energieversorgung:** Strom (400V), Gas vorhanden

Aufteilung

Erdgeschoss

- Freundlicher Windfang (Eingangsbereich)
- Heller Wohnbereich mit Zugang zur verglasten Terrasse – ideal als Wintergarten
- Separate Küche mit viel Platz
- Gäste-WC
- Büro oder Arbeitszimmer – ideal für Homeoffice

Obergeschoss

- Vier gemütliche Schlafzimmer
- Großzügiges Badezimmer

Dachgeschoss

Dieses wurde in eine eigenständige Wohneinheit mit drei Zimmern, einer separaten Küche und einem Badezimmer umgewandelt – perfekt für eine weitere Generation oder zur Vermietung.

Besonderheiten

Ein Highlight der Immobilie ist der über einen separaten Eingang erreichbare Anbau mit ca. 70 m² Fläche, der früher als Pub genutzt wurde. Diese Fläche bietet vielfältige Möglichkeiten – etwa für ein Studio, Büro, Atelier oder Gewerbeeinheit.

Außenbereich

- Verglaste Terrasse mit ca. 20 m² – ganzjährig nutzbar
- Garage mit ca. 17 m²
- Fünf zusätzliche Außenstellplätze
- Gepflegter Gartenbereich auf dem Eigentumsgrundstück

Sonstiges

Ein ideales Zuhause für große Familien, Generationenwohnen oder selbstständige Unternehmer, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten. Diese Immobilie bietet Raum, Flexibilität und eine hervorragende Lage – sowohl ruhig als auch stadtnah.

Monatliche Nebenkosten: ca. €705 (PLN 3.000)

Entdecken Sie das vielseitige Potenzial dieses Hauses bei einer persönlichen Besichtigung!

Szczegóły

Immobilienart: Einfamilienhaus

Verfügbar ab: 01.01.2020

Stadtteil: Gumieńce

Gesamtfläche: 314,00 m²

Grundstücksfläche: 414,00 m²

Grundstücksform: Rechteckig

Nutzfläche: 235,70 m²

Eigentumsform des Grundstücks:

Eigentum

Haustyp: Freistehend

Baujahr: 1989

Ausstattungsstandard: Gut

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Bauweise: Ziegel

Küchentyp: Separate Küche

Anzahl der Badezimmer: 2

Anzahl der WCs: 3

Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss): 2

Stromanschluss: Ja

400V (Starkstrom): Ja

Gasanschluss: Ja

Dachdeckung: Dachziegel

Garage: Ja

Anzahl der Garagenplätze: 2

Ankleidezimmer: Ja

Terrasse: Ja

Anzahl der Terrassen: 1

Terrassenfläche: 20 m²

Frühere Preisangabe: €279.000 (PLN 1.190.000)

Cechy nieruchomości

Gas Garage Garderobe Terrasse 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