



Modernes Reihenhaus in Stettin-Gumieńce mit Garten, Garage und Dachstudio

307,000 € (1,299,000 PLN)

Rok budowy 2023 4 Pokoje ~139 m²

Opis

Neues Reihenhaus auf den Gumieńce – attraktives Zuhause in ruhiger Lage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten Stadtteil Gumieńce! Diese moderne Reihenhaus-Investition befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet, umgeben von niedriger Einfamilienhausbebauung – ideal für Familien oder Paare, die eine komfortable und gut angebundene Umgebung suchen.

Objektdetails

- **Haustyp:** Reihenmittelhaus
- **Wohnfläche:** ca. 139 m² + ausgebautes Dachgeschoss

- Grundstück: ca. 178 m²

Erdgeschoss – ca. 72,59 m²

- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Garten
- Separate Küche
- Gäste-WC
- Eingangsbereich mit Windfang und Flur
- Integrierte Garage (ca. 17 m²)
- Deckenhöhe: 2,90 m

Obergeschoss – ca. 66,41 m²

- Drei gemütliche Schlafzimmer
- Praktischer Flur
- Badezimmer
- Geräumige Ankleide
- Deckenhöhe: 2,70 m

Dachgeschoss

- Nutzfläche ca. 16,52 m² (Gesamtbodenfläche: 62,77 m²)
- Vielseitig nutzbar – z. B. als Arbeitszimmer, Spielraum oder Hobbybereich

Hinweis: Detaillierte Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem beigefügten Grundriss.

Ausstattung und Bauweise

- Solide Bauweise: Porotherm-Keramikziegel mit 15 cm Wärmedämmung
- Doppelte Trennwände zu den Nachbarhäusern für mehr Privatsphäre und Schallschutz
- Satteldach mit Zementziegeln
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Elektrisch gesteuerte Außenrollläden
- Schiebetür im Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse

Technische Ausstattung

- Moderne Alarmanlage mit Zentraleinheit und Sensoren
- Vorbereitungen für Videoüberwachung
- TV- und Internetverkabelung
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Effiziente Gastherme für Heizung und Warmwasser

Außenbereich

- Geschmackvoll gestalteter und umzäunter Garten
- Zufahrt mit Stellplatz direkt vor der Garage

Diese Immobilie vereint durchdachte Architektur, hochwertige Ausstattung und eine familienfreundliche Lage. Genießen Sie Ihren privaten Garten, moderne Technologien und großzügige Raumaufteilung auf mehreren Ebenen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Sie!

Szczegóły

**Immobilienangebot – Reihenmittelhaus
in Gumieńce, Stettin**

Preis: ~1.099.000 PLN~

Objekttyp: Haus

Haustyp: Reihenmittelhaus

Ort: Gumieńce, Stettin

Baujahr: 2023

Zustand: Im Ausbauzustand
(Developerstandard)

Bauweise: Ziegel (Keramikziegel)

Gesamtfläche: 139,00 m²

Nutzfläche: 139,00 m²

Grundstücksfläche: 178,00 m²

Ausstattungsmerkmale:

- **Garage:** ✓
- **Eigener Garten:** ✓
- **Terrasse:** ✓ (15 m²)
- **Balkon:** ✓ (1 Stück)
- **Ankleidezimmer:** ✓
- **Küche:** Offene Küche (10,70 m²)
- **Badezimmer:** 1
- **WC separat:** 1
- **Dachbedeckung:** Betondachziegel

- **Energieversorgung:**
Stromanschluss vorhanden
- **Gasversorgung:** Anschluss
vorhanden

Beschreibung:

Zum Verkauf steht ein modernes Reihenmittelhaus im attraktiven Stadtteil Gumieńce in Stettin. Das im Jahr 2023 errichtete Haus befindet sich im sogenannten Developerstandard – ideal für Käufer, die ihre Innenraumgestaltung individuell umsetzen möchten.

Die Gesamtwohnfläche von 139 m² verteilt sich auf zwei Ebenen und bietet ausreichend Platz für eine Familie. Der offene Küchenbereich mit einer Fläche von 10,70 m² lässt sich harmonisch ins Wohnkonzept integrieren. Zusätzlich verfügt das Haus über ein separates WC sowie ein großzügiges Badezimmer.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die sonnige Terrasse (15 m²), die direkt an den eigenen Garten angrenzt – ein perfekter Ort zum Entspannen. Zudem gibt

es einen Balkon, ein praktisches Ankleidezimmer sowie eine Garage, die komfortables Parken ermöglicht.

Das Haus wurde mit hochwertigen Materialien erbaut, u. a. mit keramischen Ziegeln und einer robusten Betondachziegeleindeckung. Alle Anschlüsse – Strom und Gas – sind vorhanden, was den zukünftigen Ausbau und Bezug deutlich erleichtert.

Highlights auf einen Blick:

- Neubau (2023) im Developerstandard
- Funktionaler Grundriss mit großzügiger Wohnfläche
- Eigene Grünfläche und Terrasse
- Garage & Balkon vorhanden
- Ruhige Lage im Stadtteil Gumieńce

Ein Haus mit großem Potenzial für Ihr neues Zuhause – gestalten Sie es nach Ihren eigenen Vorstellungen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Cechy nieruchomości

Gas Garage Garten Garderobe Terrasse

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