



Stettin: Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Lage von Gumieńce

281,000 € (1,190,000 PLN)

Rok budowy 1975 6 Pokoje ~240 m²

Opis

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Potenzial in ruhiger Lage von Gumieńce

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Dieses großzügige freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im Stadtteil Gumieńce in Stettin – ideal für Familien, die eine friedliche Wohnumgebung und dennoch exzellente Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote suchen.

Raumaufteilung und Nutzungsmöglichkeiten

Das im Jahr 1975 in solider Ziegelbauweise errichtete Haus bietet auf drei Etagen eine Gesamtfläche von ca. 240 m² – davon ca. 160 m² Wohnfläche und ca. 80 m² Nutzfläche im Kellergeschoss.

Dank der durchdachten Aufteilung eignet sich das Gebäude perfekt zur Nutzung durch zwei Familien: Über einen gemeinsamen Vorbau gelangen Sie sowohl in das Erdgeschoss als auch über einen separaten Zugang in das Obergeschoss.

Erdgeschoss (ca. 80 m²): - Separate, helle Küche

- Drei komfortable Zimmer (ca. 18 m², 16 m² und 10 m²)
- Badezimmer mit Badewanne
- Hochwertige Parkettböden

Obergeschoss (ca. 80 m²):

Spiegelgleicher Grundriss wie das Erdgeschoss

- Laminatböden in Wohnräumen
- Badezimmer mit Badewanne

Kellergeschoss (ca. 80 m²): - Komplett unterkellert mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

- Technische Einrichtungen (Gaszentralheizung, Hausanschlüsse etc.)

Grundstück und Außenbereich

Das 340 m² große Grundstück (20,05 m x 17,18 m) in rechteckiger Form bietet viel Platz für Freizeit und Gartenarbeit. Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Entspannen ein und ist ideal für Kinder zum Spielen oder für gemütliche Stunden im Freien.

Ein besonderes Highlight ist die geräumige Garage mit einer Fläche von ca. 28 m² – ideal für Auto, Fahrräder oder Hobbyraum.

Ausstattung & Komfort

- Zwei voneinander unabhängige Wohneinheiten
- Gaszentralheizung (Zweikreis-Therme)
- Kunststofffenster

- Elektrizität, Stadtgas, städtische Wasserversorgung und Kanalisation
- Internet, Kabelfernsehen und Gegensprechanlage vorhanden
- Behindertengerechte Ausstattung
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Praktische Garderobe
- Metallzaun rund um das Grundstück

Lage

Die Immobilie überzeugt durch eine hervorragende Lage mit einer ruhigen Wohnstraße und gleichzeitig schneller Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen:

- Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Restaurants bequem erreichbar
- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Dieses charmante Haus ist ab dem **21. Mai 2025** verfügbar und eignet sich ideal als Mehrgenerationenhaus oder für Familien, die Wert auf Raum, Funktionalität und eine wohnfreundliche Umgebung legen.

Gerne laden wir Sie ein, diese Immobilie persönlich zu entdecken!

Monatliche Unterhaltungskosten (geschätzt):

Gas, Wasser und Strom: ca. €250 (PLN 1.060) – je nach individuellem Verbrauch.

Szczegóły

Freistehendes Einfamilienhaus mit Potenzial in Gumieńce

Verfügbar ab: 21.05.2025

Gesamtfläche: 240,00 m²

Wohnfläche: 160,00 m²

Grundstücksfläche: 340,00 m²

Breite des Grundstücks: 20,05 m

Länge des Grundstücks: 17,18 m

Grundstücksform: Rechteckig

Lage des Grundstücks: Ebenes Gelände

Baujahr: 1975

Anzahl der Etagen: 2 (inkl. Erdgeschoss)

Zustand: Renovierungsbedürftig

Wandmaterial: Ziegel

Dachdeckung: Blechdachpfannen

Fenster: Kunststofffenster

Küche: Separate Küche

Anzahl der Badezimmer: 2 (mit Badewanne)

Dachgeschoss: Ausgebautes

Dachgeschoss

Keller: Ja (Fläche: 80 m²)

Garage: Ja

Garten: Ja

Garderobe: Ja

Behindertengerecht: Ja

Erschließung:

- Strom: vorhanden
- Gasanschluss: vorhanden
- Zentralheizung: Gasheizung
- Warmwasser: Gastherme mit zwei Kreisläufen
- Wasser: aus städtischem Netz
- Abwasser: städtische Kanalisation
- Belüftung: vorhanden

Infrastruktur & Ausstattung:

- Ruhige Anliegerstraße
- Internetanschluss
- Kabel-TV
- Gegensprechanlage
- Metallzaun rund ums Grundstück

Cechy nieruchomości

Keller Gas Garage Garten Garderobe Barrierefrei

Lage:

Das Haus befindet sich im Stadtteil Gumieńce, in unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Kindergarten
- Grundschule
- öffentlicher Nahverkehr
- Gastronomie
- Bank

Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, die ein Haus mit Entwicklungspotenzial in einer ruhigen, aber gut angebundenen Lage suchen. Anwendungen und Umbauten nach eigenen Vorstellungen sind aufgrund des klassischen Zuschnitts und soliden Bauweise gut umzusetzen.

Monatliche Nebenkosten (geschätzt):

ca. €236 (PLN 1.000)

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