



Charmantes Einfamilienhaus mit Garten, Sauna und Kamin in Toplage von Stettin-Gumieńce

508,000 € (2,150,000 PLN)

Rok budowy 2004 7 Pokoje ~262 m²

Opis

Charmantes Einfamilienhaus mit Garten und Sauna in gefragter Lage von Gumieńce

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses hervorragend gepflegte, im Jahr 2004 erbaute Doppelhaus mit einer Gesamtfläche von etwa 263 m² liegt in der beliebten und grünen Wohngegend Gumieńce in Stettin. Das Haus befindet sich auf einem liebevoll angelegten Grundstück von 495 m² in quadratischer Form und besticht durch durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und großzügige Außenbereiche.

Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** ca. 258 m² verteilt auf drei Ebenen

- **Grundstücksgröße:** ca. 495 m², mit gepflegtem Garten & großem Einfahrtsbereich
- **Baujahr:** 2004
- **Zustand:** Sehr guter technischer Zustand – bezugsbereit

Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss bietet zwei großzügige Zimmer, eines davon mit voll ausgestatteter, offener Küche sowie Zugang zur Terrasse mit Blick in den grünen Garten – ideal zum Entspannen oder für Mahlzeiten im Freien. Ein modernes Bad sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für Komfort. Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss garantieren angenehmes Wohlfühlklima in den kälteren Monaten.

Obergeschoss:

Die elegante Treppe führt Sie in das lichtdurchflutete Obergeschoss mit einem ca. 46 m² großen Wohnbereich inklusive Kamin und Klimaanlage. Eine vollausgestattete Küche mit Zugang zum Sonnenterrassenbereich, eine praktische Speisekammer sowie ein Gästezimmer und ein modernes Bad mit Sauna runden das Angebot auf dieser Etage ab.

Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss befindet sich eine geräumige Master-Suite mit eigenem Bad, Ankleidezimmer und Zugang zu einer überdachten Terrasse. Eine weitere separate Schlafzimmer-Suite mit eigenem Bad macht die Etage perfekt für größere Familien oder Gäste.

Ausstattung:

- 2 überdachte Terrassen & 1 offene Terrasse (insgesamt ca. 12 m²)
- 2 Balkone
- 5 stilvolle Bäder + 3 separate WCs
- 2 moderne Einbauküchen (je ca. 15 m² und 4,6 m²)
- Sauna, Kamin & Klimaanlage
- Bodenheizung (im EG)
- Gaszentralheizung mit neuer automatischer Steuerung (kosteneffizient)

- Garage + zusätzlicher Parkplatz auf dem Grundstück
- Top Internet-, TV- und Telefonanschlüsse
- Hochwertige Haushaltsgeräte (Kühlschrank, Spülmaschine, Waschmaschine, Herd, Backofen, Mikrowelle)
- Überwachungssystem (Monitoring)
- Verkabelung für 400V-Starkstrom vorhanden

Nutzungsmöglichkeiten:

Diese Immobilie eignet sich ideal für große oder mehrgenerationale Familien, aber auch als komfortabler Firmensitz oder Investitionsobjekt mit zwei weitgehend unabhängigen Wohnbereichen.

Verfügbar ab: 24. Mai 2025

Genießen Sie das idyllische Wohnen mit Großstadtanschluss und erleben Sie einen harmonischen Mix aus Lebensqualität, Modernität und Wohnkomfort. Vereinbaren Sie jetzt eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst!

Szczegóły

Immobilientyp: Doppelhaushälfte

Verfügbar ab: 24.05.2025

Stadtteil: Gumieńce

Gesamtfläche: 262,00 m²

Grundstücksfläche: 495,00 m²

Grundstücksform: Quadrat

Nutzfläche: 258,00 m²

Eigentumsform des Grundstücks:

Eigentum

Anteil am Grundstück: 1

Baujahr: 2004

Standard: Sehr gut

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Wandmaterial: Ziegel

Küchentyp: Mit Fenster

Küchenflächen: 15 m² + 4,60 m²

Anzahl der Badezimmer: 5

Badezimmerflächen: 9,30 m² + 9,30 m² + 4,30 m² + 4,20 m² + 2,40 m²

Anzahl separate WCs: 3

Zimmerflächen: 14,60 m² + 21,30 m² + 44,00 m²

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):
2

Ausstattung:

- Telefonanschluss
- Stromanschluss

- Starkstromanschluss (400V)
- Gasanschluss
- Klimaanlage
- Internet
- Kabelfernsehen
- Kühlschrank
- Waschmaschine
- Gasheizung
- Backofen
- Geschirrspüler
- Mikrowelle
- Überwachungssystem

Dachdeckung: Dachziegel

Garage: Ja

Anzahl der Garagenplätze: 1

Garten: Ja

Sauna: Ja

Ankleidezimmer: Ja

Kamin: Ja

Anzahl der Balkone: 2

Terrasse: Ja

Anzahl der Terrassen: 3

Terrassenfläche: 12 m²

Badausstattung: Waschbecken, Fenster, Dusche, Handtuchheizkörper, Bidet, WC, Badewanne

Cechy nieruchomości

Gas Klimaanlage Garage Garten Garderobe Kamin 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