



Modernes Reihenhaus mit Garten in bevorzugter Wohnlage von Stettin-Gumieńce

354,000 € (1,499,000 PLN)

Rok budowy 2025 6 Pokoje ~230 m²

Opis

Modernes Reihenhaus in bevorzugter Lage in Gumieńce

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In einer ruhigen und beliebten Wohngegend von Gumieńce entstehen vier moderne Reihenhäuser, die durch Qualität, Komfort und durchdachtes Design überzeugen. Jedes Haus ist eine eigenständige Immobilie mit separatem Grundbuch, privater Zufahrt und einem eigenen Grundstück von ca. 320 m² – ideal für alle, die Privatsphäre und Unabhängigkeit schätzen.

Raumaufteilung und Ausstattung

- **Gesamtnutzfläche:** ca. 230 m²

- **Wohnfläche:** ca. 207,7 m²
- **Grundstück:** ca. 320 m²
- **Garage:** ca. 20,4 m² (1 Stellplatz)
- **Zusätzliche Parkplätze:** 2 auf dem Grundstück

Erdgeschoss – ca. 76,7 m² + Garage

Geräumiger Wohnbereich mit großer Fensterfront (ca. 6 m²), offene Küche, Windfang, Gäste-WC

Obergeschoss – ca. 73,3 m²

3–4 Schlafzimmer, Badezimmer, Hauswirtschaftsraum/Waschküche

Ausgebautes Dachgeschoss – ca. 57,7 m²

Individuell nutzbare Fläche – ideal als zusätzliches Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum

Bauweise und Materialien

- **Fundament:** Stahlbetonplatte
- **Wände:** Mauerwerk aus Silikatsteinen
- **Decken:** Stahlbeton
- **Dach:** Holzkonstruktion mit Gonts (Bitumenschindeln), PUR-Schaum-Isolierung (20 cm)
- **Fassade:** Silikat-Silikonputz in Grau mit Dekorelementen in Holzoptik (Bolix Wood Stamp)
- **Abdichtungen & Isolierungen:**
 - Bodenplatte: Styropor mind. 8 cm
 - Decken: Styropor 5 cm
 - Gebäudetrennung: 2 cm Styropor

Außenbereich:

Stahlgeländer mit matten PVC- oder Glasplatten, Stahlfensterbänke, PVC-Dachrinnensystem

Fenster und Türen

- **Fenster & Balkontüren:** VEKO (PREMIUM Standard), 3-fach-Verglasung (4–6 mm), grau

- **Haustür:** U_{max} (U-Wert 1,5 W/m²K), grau
- **Garage:** Hörmann-Garagentor mit elektrischem Antrieb

Technische Ausstattung

- **Strom, Gas und Internetanschluss vorhanden**
- **Starkstrom (400 V)**
- **Städtische Abwasserentsorgung (sanitär und Regen)**
- **Fußbodenheizung im gesamten Haus**
- **Zentrale Wärmeversorgung:** Gas-Brennwerttherme
- **Vorbereitung für Wärmepumpe**

Lebensqualität & Umgebung

Genießen Sie moderne Architektur mit durchdachten Details, die ein hohes Maß an Privatsphäre ermöglichen. Die große Fensterfront im Wohnzimmer bietet viel Tageslicht und den direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten – perfekt für entspannte Nachmittage im Grünen.

Infrastruktur und Umgebung:

- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und Restaurants in unmittelbarer Nähe
- Nahverkehrsanschlüsse bequem erreichbar
- Freizeitangebote: Parkanlagen, ein kleiner See, Fahrradwege, Sportplätze und Spielplätze
- Sehr gute Anbindung ins Zentrum und zu weiterführenden Verkehrswegen

Ein Wohnkonzept, das sich sehen lassen kann – modern, hochwertig und ruhig gelegen. Hier erfüllen Sie sich den Traum vom Eigenheim mit Garten in der Stadt!

Preise in Euro

Kalkulationsbeispiele auf Basis von 1 EUR = PLN 4,26:

- Beispiel monatliche Kosten für den Innenausbau oder andere bekannte Gebühren können auf Wunsch kalkuliert werden – bereits bekannte Beträge bitte anfügen.

Szczegóły

Haustyp: Reihenhaus

Stadtteil: Gumieńce

Gesamtfläche: 280,00 m²

Grundstücksfläche: 320,00 m²

Wohnfläche: 230,00 m²

Baujahr: 2025

Ausbaustandard: Neubau-Standard

Zustand des Gebäudes: Einzugsbereit /
Neuwertig

Bauweise / Wandmaterial: Silikatsteine

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):
2

Küche: Offene Küche

Stromanschluss: Ja

Dreiphasenstrom (400V): Ja

Gasanschluss: Ja

Internetanschluss: Ja

Garage: Ja

Anzahl der Garagenplätze: 1

Garten: Ja

Ankleidezimmer: Ja

Anzahl der Balkone: 2

Ein modernes Reihenhaus mit
großzügiger Wohnfläche von 230,00 m²,

gelegen im beliebten Stadtteil Gumieńce.

Die Gesamtfläche des Hauses beträgt
280,00 m² bei einem Grundstück von
320,00 m². Das Haus wurde in solider
Silikatbauweise errichtet und entspricht
dem gehobenen Neubau-Standard.

Die Immobilie besticht durch ihre
durchdachte Raumaufteilung auf zwei
Ebenen. Die offene Küche sorgt für ein
modernes Wohngefühl. Zwei Balkone
bieten zusätzlichen Außenraum zur
Entspannung. Darüber hinaus stehen ein
Garten und ein Ankleidezimmer zur
Verfügung – ideal für Familien oder
Komfortliebhaber.

Die technologische Ausstattung des
Hauses erfüllt hohe Ansprüche:
Stromanschluss mit 400V-
Dreiphasenstrom, Gas- und
Internetanschluss sind vorhanden. Zur
Immobilie gehört auch eine Garage mit
einem Stellplatz.

Ein hochwertiges Zuhause in ruhiger Lage
mit viel Platz zum Leben und Entspannen.

Cechy nieruchomości

Gas Garage Garten Garderobe Balkon

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