



## Modernisiertes Reihenhaus in ruhiger Lage von Stettin-Gumieńce mit viel Komfort

**330,000 € (1,399,000 PLN)**

Rok budowy 1985   6 Pokoje   ~175 m<sup>2</sup>

### Opis

**Modernisiertes Reihenhaus mit viel Komfort in ruhiger Lage – Gumieńce, Stettin**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gepflegte Reihenmittelhaus mit einer Gesamtfläche von ca. 175 m<sup>2</sup> liegt in einer ruhigen Wohngegend im Stadtteil Gumieńce, fernab vom Trubel der Innenstadt und dennoch mit perfekter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Einrichtungen sowie nahegelegene Erholungsflächen wie das Słoneczne-See oder Radwege.

### Eckdaten des Hauses:

- Wohnfläche: ca. 110 m<sup>2</sup>

- Grundstücksfläche: ca. 183 m<sup>2</sup> (rechteckig, flaches Terrain)
- Baujahr: 1985
- Verfügbarkeit: ab dem 25.08.2025
- Haustyp: Reihenmittelhaus
- Anzahl Etagen: 2 (inkl. Erdgeschoss)
- Zustand: sehr gut
- Außenwände: 3-schichtig, 2025 energetisch saniert mit 10 cm Graphit-Styropor-Isolierung
- Dacheindeckung: Dachziegel
- Fenster: Kunststofffenster Drutex Iglo Energy, 3-fach-verglast, 2024 erneuert in den meisten Räumen
- Innentüren: hochwertige Holzausführung
- Bodenbeläge: Barlinek-Dielen aus Esche im Erdgeschoss und Obergeschoss
- Treppe und Küchenarbeitsplatten: Eschenholz

### **Technische Ausstattung und Komfort:**

- Moderne Gas-Zentralheizung: Vaillant ecoTEC plus mit Kondensationskessel, Wetterfühler und Warmwasserspeicher
- Strom-, Gas-, Wasser- und Abwasseranschlüsse: vollständig städtisch erschlossen
- Alarmanlage installiert
- Glasfaseranschluss (Orange) vorhanden bis zur Grundstücksgrenze
- Gegensprechanlage
- Schallschutz: Wände zwischen den angrenzenden Häusern im Erd- und Obergeschoss mit Akustikplatten und Dämmung verstärkt

### **Küche – funktional und stilvoll:**

Ausgestattet mit hochwertigen Markengeräten:

- Backofen und Dunstabzugshaube von Gorenje
- 5-flammiges Gaskochfeld von Freggia
- Keramikspüle von Blanco
- Geschirrspüler von Candy

## Garage & Außenbereich:

- Unterirdische Garage mit hochwertigem elektrischen Garagentor von Nice Design, bequem steuerbar mit Fernbedienung
- Mischung aus verschiedenen Zaunarten – gepflegt und funktional

## Nahversorgung & Freizeit:

Die Immobilie befindet sich in einem familienfreundlichen Viertel mit umfassender Infrastruktur:

- Kindergärten und Grundschulen
- Supermärkte und Gastronomie
- Öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar
- Naherholungsgebiete wie das Słoneczne-See
- Fahrrad- und Spazierwege direkt in der Nähe
- Gesundheitseinrichtungen sowie Banken, Spielplätze und Parks in kurzer Distanz

Diese charmante Immobilie ist ideal für Familien oder Paare, die ein bezugsfertiges, gut modernisiertes Zuhause in naturnaher und dennoch stadtnaher Lage suchen. Entdecken Sie die perfekte Kombination aus Wohnqualität, Komfort und Lage.

**Einziehen und wohlfühlen – Ihr neues Zuhause in Gumieńce erwartet Sie!**

## Szczegóły

### Reihenmittelhaus in Gumieńce – Verfügbar ab dem 25.08.2025

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus befindet sich in der beliebten Wohngegend Gumieńce, auf einem flachen, rechteckigen Grundstück mit einer Fläche von 183,00 m<sup>2</sup>. Die Immobilie bietet eine Gesamtfläche von 175,00 m<sup>2</sup>, wovon 110,00 m<sup>2</sup> als Wohnfläche genutzt werden.

Das zweigeschossige Haus wurde 1985 erbaut und befindet sich in einem sehr guten Zustand – sowohl hinsichtlich des Gebäudes selbst als auch des Standards der Ausstattung. Die Außenwände bestehen aus einem andern Baumaterial und das Dach ist mit Dachziegeln gedeckt.

### Details zur Immobilie:

- **Objektart:** Reihenmittelhaus

- **Wohnfläche:** 110,00 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 183,00 m<sup>2</sup>
- **Gesamtfläche:** 175,00 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 1985
- **Etagenanzahl (inkl. EG):** 2
- **Zustand:** Sehr gut
- **Fenster:** Kunststoff
- **Küche:** Mit Fenster
- **Dach:** Gedeckt mit Dachziegeln
- **Heizung:** Gaszentralheizung
- **Warmwasser:** Gastherme mit zwei Kreisläufen
- **Stromanschluss:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Wasserversorgung:** Städtisch
- **Kanalisation:** Städtisch
- **Gegensprechanlage:** Ja
- **Garage:** Ja (Unterirdisch)
- **Grundstücksform:** Rechteckig
- **Zaunart:** Gemischt

### Lagevorteile:

Alle wichtigen städtischen Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Schulen, Kindergärten, Spielplätze, öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, ein Park und ein See sowie ein Krankenhaus und eine Bank sind schnell erreichbar.

### Nebenkosten:

- **Monatliche Betriebskosten:** €580 (PLN 2.470)

Dieses Haus bietet ein durchdachtes Wohnkonzept mit viel Platz und Komfort für Familien oder Paare. Die durchdachte Raumaufteilung, solide Bauweise und die hervorragende Lage machen diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause.

## Cechy nieruchomości

Gas Garage

## 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