



## Stilvolles Doppelhaus mit Gartenidylle in grüner Lage von Stettin-Gumieńce

**354,000 € (1,499,000 PLN)**

Rok budowy 2011   4 Pokoje   ~159 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Traumhaftes Doppelhaus in grüner Umgebung von Gumieńce

Willkommen in diesem stilvollen Doppelhaus, idyllisch gelegen in einer ruhigen, begrünten Wohngegend von Gumieńce, nahe dem Stadtzentrum von Stettin.

#### Aufteilung und Ausstattung

Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein komfortabler Eingangsbereich mit einer praktischen Einbauschränklösung. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger, heller Wohnbereich mit Kaminofen des Typs „Koza“, der besonders in der kühlen Jahreszeit für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Angeschlossen ist eine offen gestaltete,

lichtdurchflutete Küche mit maßgefertigten, hellen Einbaumöbeln und integrierten Elektrogeräten sowie ein angenehmer Essbereich.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf die Terrasse mit Zugang in den liebevoll angelegten Garten – ein perfekter Ort zur Erholung inmitten der Natur.

### **Obergeschoss**

Im ersten Obergeschoss erwartet Sie eine großzügige Hauptschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank sowie ein stilvolles Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Die edlen Materialien – heller Marmor an Wänden und Böden, Granitausstattung in der Dusche sowie hochwertige Kludi-Armaturen – sorgen für höchsten Komfort.

Ein weiteres Schlafzimmer mit Balkonzugang zum Garten befindet sich im oberen Stockwerk. Auch hier steht Ihnen ein separater Ankleideraum zur Verfügung sowie ein zusätzliches Badezimmer mit Zugang zur Waschküche.

Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein weiteres großes Zimmer mit Fenstern auf zwei Seiten – ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer.

### **Keller und Technik**

Der teilunterkellerte Bereich bietet zwei großzügige Hauswirtschaftsräume sowie eine zusätzliche Toilette – viel Stauraum und nützliche Nebenflächen inklusive.

Das Haus wurde mit hochwertigen Materialien ausgestattet und mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Holzfenster, exotisches Echtholzparkett in den Wohnräumen und auf den Treppen unterstreichen den eleganten Charakter der Immobilie. Fußbodenheizung in den Bädern und im Eingangsbereich sowie Handtuchheizkörper mit elektrischer Zusatzfunktion sorgen für zusätzlichen Komfort.

Fenster auf der Gartenseite verfügen über elektrische Außenrollläden. Im gesamten Haus steht Ihnen eine moderne Gasheizanlage (neuer Brenner) zur Verfügung.

## Grundstück und Außenbereich

Das 434 m<sup>2</sup> große, rechteckige Grundstück bietet ein gepflegtes Gartenparadies mit vielen bepflanzten Bereichen und grenzt an eine wunderschöne, naturbelassene Grünfläche – ideal für alle, die Ruhe und Natur schätzen. Ein Balkon und eine große Terrasse erweitern den Wohnraum nach außen.

Das Objekt verfügt über eine Garage und wird durch ein umfassendes Überwachungssystem gesichert. Ebenso ist das gesamte Wohngebiet kameraüberwacht.

## Lage

Die Lage kombiniert naturnahes Wohnen mit urbaner Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und aller Stadtteile von Stettin.

## Kurzüberblick

- Immobilientyp: Doppelhaushälfte
- Standort: Gumieńce, Stettin
- Wohnfläche: ca. 159 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 434 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 2011
- Zimmer: 6
- Bäder: 3 + separates WC
- Keller: Ja
- Küche mit Fenster und Einbaugeräten
- Terrasse und Balkon
- Garten mit direktem Zugang zur Natur
- Garage
- Hochwertige Ausstattung mit Holz- und Natursteinmaterialien
- Fußbodenheizung in Bad und Flur
- Exotisches Echtholzparkett
- Gasheizung (neu)

- Videoüberwachung im Haus und Umfeld

Einladendes Zuhause mit Stil und Komfort – vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort begeistern!

## Szczegóły

### Haus zum Verkauf in Gumieńce – Doppelhaushälfte mit Garten, Garage und moderner Ausstattung

Zum Verkauf steht eine großzügige Doppelhaushälfte in sehr gutem Zustand, gelegen im beliebten Stadtteil Gumieńce. Das im Jahr 2011 errichtete Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und zusätzlichen Komfort wie Garage, Keller, Terrasse und Garten.

#### Details zur Immobilie:

- **Typ:** Doppelhaushälfte
- **Baujahr:** 2011
- **Gesamtnutzfläche:** 159,00 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** 159,00 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 434,00 m<sup>2</sup>  
(rechteckige Form)
- **Eigentumsform Grundstück:**  
Eigentum
- **Bauweise:** Silikatsteine
- **Dachdeckung:** Keramikdachziegel
- **Standard:** Sehr gut
- **Zustand des Gebäudes:** Sehr gut
- **Keller:** Vorhanden

#### Ausstattung:

- **Badezimmer:** 3
- **WC separat:** 1
- **Bad mit:** Dusche, Waschbecken, WC, Badewanne
- **Küche:** Mit Fenster
- **Küche ausgestattet mit:**  
Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler
- **Internetanschluss:** Ja
- **Stromanschluss:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Überwachungssystem (Monitoring):** Ja

#### Zusätzliche Ausstattungsmerkmale:

- Terrasse (1)
- Balkon (1)
- Garage
- Garten
- Ankleidezimmer

Diese Immobilie bietet optimalen Wohnkomfort für Familien oder Paare, die großzügiges Wohnen mit einem eigenen Garten verbinden möchten. Hier stimmt nicht nur die Lage, sondern auch die

Ausstattung und der Zustand der  
Immobilie.

Kontaktieren Sie uns gerne für einen  
Besichtigungstermin!

**Monatliche Betriebskosten:** ca. €500  
(PLN 2.000)

## **Cechy nieruchomości**

Keller Gas Garage Garten Garderobe Terrasse 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