



## Familienfreundliches Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Stettin-Gumieńce

**411,000 € (1,750,000 PLN)**

Rok budowy 2000    4 Pokoje    ~250 m<sup>2</sup>

### Opis

#### **Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Gumieńce – ideal für Familien**

In einer charmanten und ruhigen Wohngegend von Gumieńce erwartet Sie dieses komfortable und funktionale Einfamilienhaus aus dem Jahr 2000. Umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und Naherholungsflächen, ist diese Immobilie eine wahre Oase für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte. Die Lage bietet zudem eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

#### **Eckdaten:**

- Wohnfläche: 189,5 m<sup>2</sup>
- Gesamtnutzfläche: ca. 250 m<sup>2</sup>

- Grundstücksfläche: 492 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 2000
- Haustyp: freistehend
- Bauweise: massive Betonblockbauweise
- Zustand: sehr gut
- Etagen: Erdgeschoss + 1. Obergeschoss + Dachboden
- Nicht unterkellert

### Erdgeschoss (93,5 m<sup>2</sup>):

- **Wohnzimmer (32 m<sup>2</sup>):** Geräumiger Wohnbereich mit Kamin und Zugang zum ca. 16 m<sup>2</sup> großen, nach Süden ausgerichteten Terrassenbereich und anschließendem Garten mit Bäumen und Zierpflanzen.
- **Eingangshalle (10,5 m<sup>2</sup>):** Offenes Raumkonzept zwischen Flur und Wohnbereich.
- **Küche (13,5 m<sup>2</sup>):** Separater, quadratisch geschnittener Raum mit Fenster. Voll ausgestattet mit Einbauküche und modernen Geräten: Kühlschrank, 60 cm Geschirrspüler von WHIRLPOOL, Elektroherd mit Glaskeramikkochfeld und Backofen von AMICA sowie Dunstabzugshaube. Essbereich mit Tisch und Stühlen.
- **Gäste-WC (2,6 m<sup>2</sup>):** Mit Waschbecken und WC.
- **Hauswirtschaftsraum (10,5 m<sup>2</sup>):** Mit Waschmaschine, Badewanne, einem Buderus Gas-Heizkessel (3 Jahre alt) sowie Warmwasserspeicher (118 l).
- **Speisekammer (5,2 m<sup>2</sup>):** Mit zweitem Kühlschrank.
- **Garage (19,2 m<sup>2</sup>):** Mit ferngesteuertem Schwingtor und Platz für ein Auto sowie Fahrräder.
- **Windfang (2,4 m<sup>2</sup>):** Mit Terrakotta-Bodenbelag.

### Obergeschoss (88 m<sup>2</sup> komfortabel, teils mit Dachschrägen):

- **Hauptschlafzimmer (24,5 m<sup>2</sup>, 27,3 m<sup>2</sup> Grundfläche):** Direkter Zugang zur begehbaren Ankleide (9 m<sup>2</sup>, 11,5 m<sup>2</sup> Grundfläche) mit Dachflächenfenster.
- **Zwei weitere Schlafzimmer:**
  - Zimmer 1: 16 m<sup>2</sup> (20,4 m<sup>2</sup> Grundfläche)
  - Zimmer 2: 9,5 m<sup>2</sup> (12,7 m<sup>2</sup> Grundfläche)

- **Lese-/Loungebereich (18,5 m<sup>2</sup>, 20 m<sup>2</sup> Grundfläche):** Helles Dachflächenfenster schafft angenehme Atmosphäre.
- **Familienbad (11,1 m<sup>2</sup>, 13,5 m<sup>2</sup> Grundfläche):** Ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken, WC, Bidet und Dachfenster. Vorbereitung für eine zusätzliche Duschkabine vorhanden.
- **Zusätzliche kleine Garderobe mit Dachschrägen.**

Die Schlafzimmer sind mit vollformatigen Fenstern ausgestattet, die viel Tageslicht bieten.

### **Dachboden:**

Über eine herunterklappbare Treppe im Flur erreichbar – ausgestattet mit Dachfenstern. Ideal als Lagerfläche, Höhe am höchsten Punkt: 2,65 m. Dach und oberster Deckenbereich sind isoliert.

### **Ausstattungsmerkmale:**

- Gaszentralheizung
- VELUX-Holzfenster mit Doppelverglasung, teils Dachflächenfenster im Obergeschoss
- Holzbänke an Fensterinnenseiten
- Alarmanlage und Videoüberwachung
- Einbruchschutz: gepanzerte Eingangstür, elektrische Rollläden im Erdgeschoss (fernbedient)
- Garage mit motorisiertem Tor
- Elektrisches Einfahrtstor
- 400 V Starkstromanschluss
- Internetanschluss vorhanden
- Garten mit gepflegten Zierpflanzen

### **Weitere Hinweise:**

Möbel können auf Wunsch übernommen oder entfernt werden.

Bezug ab dem 03.09.2025 möglich.

Ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Komfort, Privatsphäre und eine ruhige Nachbarschaft legen!

## Szczegóły

### Freistehendes Einfamilienhaus in Gumieńce – Sehr guter Zustand

**Verfügbar ab:** 03.09.2025

**Gesamtfläche:** 250,00 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** 189,50 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 492,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteck

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Baujahr:** 2000

**Etagenanzahl:** 1 (inkl. Erdgeschoss)

#### Hausausstattung:

- Wandmaterial: Betonblöcke
- Dachdeckung: Dachblechziegel
- Zustand des Gebäudes: Sehr gut
- Standard: Sehr gut

#### Innenaufteilung:

- Zimmergrößen: 32 m<sup>2</sup>, 24,5 m<sup>2</sup>, 16 m<sup>2</sup>, 9,5 m<sup>2</sup>
- Küche (separat): 13,5 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 1 – 11,1 m<sup>2</sup>
- Ausstattung: Badewanne, Fenster,

Waschbecken, Handtuchheizkörper, WC, Bidet

- Gäste-WC: 1 – 2,6 m<sup>2</sup>
- Ankleidezimmer
- Kamin

#### Außenbereich:

- Garten
- Terrasse: 1 – 16 m<sup>2</sup>
- Garage: Vorhanden, 1 Stellplatz

#### Technische Ausstattung:

- Stromanschluss
- Starkstromanschluss (400V)
- Gasanschluss
- Internet

#### Küche komplett ausgestattet:

- Kühlschrank
- Backofen
- Geschirrspüler
- Elektroherd

#### Sicherheitsausstattung:

- Videoüberwachung (Monitoring)

## Cechy nieruchomości

Gas Garage Garten Garderobe Kamin Terrasse Keller Aufzug

## 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