



Stettin: Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Lage von Gumieńce

281,000 € (1,190,000 PLN)

Baujahr 1975 6 Zimmer ~240 m²

Beschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Potenzial in ruhiger Lage von Gumieńce

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Dieses großzügige freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im Stadtteil Gumieńce in Stettin – ideal für Familien, die eine friedliche Wohnumgebung und dennoch exzellente Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote suchen.

Raumaufteilung und Nutzungsmöglichkeiten

Das im Jahr 1975 in solider Ziegelbauweise errichtete Haus bietet auf drei Etagen eine Gesamtfläche von ca. 240 m² – davon ca. 160 m² Wohnfläche und ca. 80 m² Nutzfläche im Kellergeschoss.

Dank der durchdachten Aufteilung eignet sich das Gebäude perfekt zur Nutzung durch zwei Familien: Über einen gemeinsamen Vorbau gelangen Sie sowohl in das Erdgeschoss als auch über einen separaten Zugang in das Obergeschoss.

Erdgeschoss (ca. 80 m²): - Separate, helle Küche

- Drei komfortable Zimmer (ca. 18 m², 16 m² und 10 m²)
- Badezimmer mit Badewanne
- Hochwertige Parkettböden

Obergeschoss (ca. 80 m²):

Spiegelgleicher Grundriss wie das Erdgeschoss

- Laminatböden in Wohnräumen
- Badezimmer mit Badewanne

Kellergeschoss (ca. 80 m²): - Komplett unterkellert mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

- Technische Einrichtungen (Gaszentralheizung, Hausanschlüsse etc.)

Grundstück und Außenbereich

Das 340 m² große Grundstück (20,05 m x 17,18 m) in rechteckiger Form bietet viel Platz für Freizeit und Gartenarbeit. Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Entspannen ein und ist ideal für Kinder zum Spielen oder für gemütliche Stunden im Freien.

Ein besonderes Highlight ist die geräumige Garage mit einer Fläche von ca. 28 m² – ideal für Auto, Fahrräder oder Hobbyraum.

Ausstattung & Komfort

- Zwei voneinander unabhängige Wohneinheiten
- Gaszentralheizung (Zweikreis-Therme)
- Kunststofffenster

- Elektrizität, Stadtgas, städtische Wasserversorgung und Kanalisation
- Internet, Kabelfernsehen und Gegensprechanlage vorhanden
- Behindertengerechte Ausstattung
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Praktische Garderobe
- Metallzaun rund um das Grundstück

Lage

Die Immobilie überzeugt durch eine hervorragende Lage mit einer ruhigen Wohnstraße und gleichzeitig schneller Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen:

- Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Restaurants bequem erreichbar
- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Dieses charmante Haus ist ab dem **21. Mai 2025** verfügbar und eignet sich ideal als Mehrgenerationenhaus oder für Familien, die Wert auf Raum, Funktionalität und eine wohnfreundliche Umgebung legen.

Gerne laden wir Sie ein, diese Immobilie persönlich zu entdecken!

Monatliche Unterhaltungskosten (geschätzt):

Gas, Wasser und Strom: ca. €250 (PLN 1.060) – je nach individuellem Verbrauch.

Details

Freistehendes Einfamilienhaus mit Potenzial in Gumieńce

Verfügbar ab: 21.05.2025

Gesamtfläche: 240,00 m²

Wohnfläche: 160,00 m²

Grundstücksfläche: 340,00 m²

Breite des Grundstücks: 20,05 m

Länge des Grundstücks: 17,18 m

Grundstücksform: Rechteckig

Lage des Grundstücks: Ebenes Gelände

Baujahr: 1975

Anzahl der Etagen: 2 (inkl. Erdgeschoss)

Zustand: Renovierungsbedürftig

Wandmaterial: Ziegel

Dachdeckung: Blechdachpfannen

Fenster: Kunststofffenster

Küche: Separate Küche

Anzahl der Badezimmer: 2 (mit Badewanne)

Dachgeschoss: Ausgebautes

Dachgeschoss

Keller: Ja (Fläche: 80 m²)

Garage: Ja

Garten: Ja

Garderobe: Ja

Behindertengerecht: Ja

Erschließung:

- Strom: vorhanden
- Gasanschluss: vorhanden
- Zentralheizung: Gasheizung
- Warmwasser: Gastherme mit zwei Kreisläufen
- Wasser: aus städtischem Netz
- Abwasser: städtische Kanalisation
- Belüftung: vorhanden

Infrastruktur & Ausstattung:

- Ruhige Anliegerstraße
- Internetanschluss
- Kabel-TV
- Gegensprechanlage
- Metallzaun rund ums Grundstück

Lage:

Das Haus befindet sich im Stadtteil Gumieńce, in unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Kindergarten
- Grundschule
- öffentlicher Nahverkehr
- Gastronomie
- Bank

Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, die ein Haus mit Entwicklungspotenzial in einer ruhigen, aber gut angebundenen Lage suchen. Anwendungen und Umbauten nach eigenen Vorstellungen sind aufgrund des klassischen Zuschnitts und soliden Bauweise gut umzusetzen.

Monatliche Nebenkosten (geschätzt):

ca. €236 (PLN 1.000)

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Garage Garten Garderobe Barrierefrei

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.

Zusammenarbeit mit uns

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet. Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3.69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.

Steuerliche Vorteile

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.