



## Charmantes Einfamilienhaus mit Garten, Sauna und Kamin in Toplage von Stettin-Gumieńce

**508,000 € (2,150,000 PLN)**

Baujahr 2004 7 Zimmer ~262 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Charmantes Einfamilienhaus mit Garten und Sauna in gefragter Lage von Gumieńce**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses hervorragend gepflegte, im Jahr 2004 erbaute Doppelhaus mit einer Gesamtfläche von etwa 263 m<sup>2</sup> liegt in der beliebten und grünen Wohngegend Gumieńce in Stettin. Das Haus befindet sich auf einem liebevoll angelegten Grundstück von 495 m<sup>2</sup> in quadratischer Form und besticht durch durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und großzügige Außenbereiche.

### Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** ca. 258 m<sup>2</sup> verteilt auf drei Ebenen

- **Grundstücksgröße:** ca. 495 m<sup>2</sup>, mit gepflegtem Garten & großem Einfahrtsbereich
- **Baujahr:** 2004
- **Zustand:** Sehr guter technischer Zustand – bezugsbereit

### **Erdgeschoss:**

Das Erdgeschoss bietet zwei großzügige Zimmer, eines davon mit voll ausgestatteter, offener Küche sowie Zugang zur Terrasse mit Blick in den grünen Garten – ideal zum Entspannen oder für Mahlzeiten im Freien. Ein modernes Bad sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für Komfort. Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss garantieren angenehmes Wohlfühlklima in den kälteren Monaten.

### **Obergeschoss:**

Die elegante Treppe führt Sie in das lichtdurchflutete Obergeschoss mit einem ca. 46 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich inklusive Kamin und Klimaanlage. Eine vollausgestattete Küche mit Zugang zum Sonnenterrassenbereich, eine praktische Speisekammer sowie ein Gästezimmer und ein modernes Bad mit Sauna runden das Angebot auf dieser Etage ab.

### **Dachgeschoss:**

Im Dachgeschoss befindet sich eine geräumige Master-Suite mit eigenem Bad, Ankleidezimmer und Zugang zu einer überdachten Terrasse. Eine weitere separate Schlafzimmer-Suite mit eigenem Bad macht die Etage perfekt für größere Familien oder Gäste.

### **Ausstattung:**

- 2 überdachte Terrassen & 1 offene Terrasse (insgesamt ca. 12 m<sup>2</sup>)
- 2 Balkone
- 5 stilvolle Bäder + 3 separate WCs
- 2 moderne Einbauküchen (je ca. 15 m<sup>2</sup> und 4,6 m<sup>2</sup>)
- Sauna, Kamin & Klimaanlage
- Bodenheizung (im EG)
- Gaszentralheizung mit neuer automatischer Steuerung (kosteneffizient)

- Garage + zusätzlicher Parkplatz auf dem Grundstück
- Top Internet-, TV- und Telefonanschlüsse
- Hochwertige Haushaltsgeräte (Kühlschrank, Spülmaschine, Waschmaschine, Herd, Backofen, Mikrowelle)
- Überwachungssystem (Monitoring)
- Verkabelung für 400V-Starkstrom vorhanden

### Nutzungsmöglichkeiten:

Diese Immobilie eignet sich ideal für große oder mehrgenerationale Familien, aber auch als komfortabler Firmensitz oder Investitionsobjekt mit zwei weitgehend unabhängigen Wohnbereichen.

### Verfügbar ab: 24. Mai 2025

Genießen Sie das idyllische Wohnen mit Großstadtanschluss und erleben Sie einen harmonischen Mix aus Lebensqualität, Modernität und Wohnkomfort. Vereinbaren Sie jetzt eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst!

## Details

**Immobilientyp:** Doppelhaushälfte

**Verfügbar ab:** 24.05.2025

**Stadtteil:** Gumieńce

**Gesamtfläche:** 262,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 495,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Quadrat

**Nutzfläche:** 258,00 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform des Grundstücks:**

Eigentum

**Anteil am Grundstück:** 1

**Baujahr:** 2004

**Standard:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Mit Fenster

**Küchenflächen:** 15 m<sup>2</sup> + 4,60 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Badezimmer:** 5

**Badezimmerflächen:** 9,30 m<sup>2</sup> + 9,30 m<sup>2</sup> + 4,30 m<sup>2</sup> + 4,20 m<sup>2</sup> + 2,40 m<sup>2</sup>

**Anzahl separate WCs:** 3

**Zimmerflächen:** 14,60 m<sup>2</sup> + 21,30 m<sup>2</sup> + 44,00 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**  
2

**Ausstattung:**

- Telefonanschluss
- Stromanschluss

- Starkstromanschluss (400V)
- Gasanschluss
- Klimaanlage
- Internet
- Kabelfernsehen
- Kühlschrank
- Waschmaschine
- Gasheizung
- Backofen
- Geschirrspüler
- Mikrowelle
- Überwachungssystem

**Dachdeckung:** Dachziegel

**Garage:** Ja

**Anzahl der Garagenplätze:** 1

**Garten:** Ja

**Sauna:** Ja

**Ankleidezimmer:** Ja

**Kamin:** Ja

**Anzahl der Balkone:** 2

**Terrasse:** Ja

**Anzahl der Terrassen:** 3

**Terrassenfläche:** 12 m<sup>2</sup>

**Badausstattung:** Waschbecken, Fenster, Dusche, Handtuchheizkörper, Bidet, WC, Badewanne

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   Klimaanlage   Garage   Garten   Garderobe   Kamin   Terrasse

## 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.