



Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Wohnlage von Stettin-Gumieńce

411,000 € (1,750,000 PLN)

Baujahr 2000 4 Zimmer ~250 m²

Beschreibung

Gemütliches Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Gumieńce

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause! Dieses freistehende Haus aus dem Jahr 2000 bietet mit ca. 189,5 m² Wohnfläche und 250 m² Gesamtfläche ein hohes Maß an Komfort und Funktionalität. Eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung in einem Einfamilienhausviertel in Gumieńce, ist es ideal für Familien – auch für mehrere Generationen – geeignet.

Grundstück und Lage

Das gepflegte Grundstück misst 492 m² und ist rechteckig geschnitten. Es ist vollständig umzäunt und verfügt über eine elektrisch gesteuerte Einfahrt. Im schön angelegten Garten mit Sträuchern und Bäumen erwartet Sie Ruhe und Erholung. Eine großzügige, ca. 16 m² große Terrasse lädt zum Entspannen im Freien ein.

Erdgeschoss – Komfort auf einer Ebene

- **Geräumiger Wohnbereich (32 m²)** mit Kamin und direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
- **Offener Eingangsbereich (10,5 m²)** verbindet Wohnzimmer, Küche, Gäste-WC und Nebentrakte
- **Separate Küche (13,5 m²)** in quadratischer Form mit Fenster, ausgestattet mit Einbauküche und hochwertigen Geräten: Kühl-Gefrier-Kombination, 60 cm Geschirrspüler (WHIRLPOOL), Cerankochfeld, elektrischer Ofen (AMICA), Dunstabzugshaube sowie Essplatz mit Tisch und Stühlen
- **Gäste-WC (2,6 m²)** mit Waschbecken und Toilette
- **Technik- und Hauswirtschaftsraum (10,5 m²)** mit Badewanne, Waschmaschine, modernem Gasheizkessel (BUDERUS, erneuert vor ca. 3 Jahren) und Warmwasserspeicher (118 l)
- **Speisekammer (5,2 m²)** mit zusätzlichem Kühlschrank
- **Eingangsbereich (2,4 m²)** mit robuster Terrakottafliese
- **Integrierte Garage (19,2 m²)** für ein Auto, mit elektrisch bedienbarem Schwingtor

Obergeschoss – Rückzugsort für die ganze Familie

- **Hauptschlafzimmer (24,5 m² / 27,3 m² Grundfläche)** mit Zugang zur
- **Begehbaren Garderobe (9 m² / 11,5 m² Grundfläche)** mit Dachflächenfenster
- **Zwei weitere helle Schlafzimmer:**
 - 16 m² (20,4 m² Grundfläche)
 - 9,5 m² (12,7 m² Grundfläche)
- **Offener Wohnflur (18,5 m² / 20 m² Grundfläche)** mit weiterem Dachfenster
- **Großzügiges Badezimmer (11,1 m² / 13,5 m² Grundfläche)** mit Fenster, Badewanne, WC, Bidet und Waschbecken – vorbereitet für den Einbau einer Dusche

- **Zusätzliche kleine Garderobe** mit Dachschrägen (ohne Fenster)

Im gesamten Obergeschoss sorgen moderne VELUX-Holzfenster – teilweise als Dachflächenfenster – für lichtdurchflutete Räume.

Dachboden – Viel Stauraum

Zugang über eine ausziehbare Treppe vom Flur aus. Der Dachboden ist isoliert, hat in der Spitze eine Höhe von etwa 2,65 m und bietet drei separate Abstellräume mit Dachfenstern.

Bauweise und technische Ausstattung

- Solide Bauweise mit Betonblöcken
- Steiles Satteldach mit Metaldachziegeln
- Moderne VELUX-Holzfenster mit Doppelverglasung
- Hölzerne Fensterbänke und hochwertige Keramikböden in Bad und Technikräumen
- Gaszentralheizung
- Einbruchhemmende Eingangstür sowie elektrisch steuerbare Rollläden im gesamten Erdgeschoss
- Alarmanlage und Videoüberwachungssystem
- Starkstromanschluss (400V) sowie Internetanschluss vorhanden

Weitere Pluspunkte

- Möbel können nach Wunsch übernommen oder entfernt werden
- Bezugsfrei ab dem 07.07.2025

Dieses gepflegte Zuhause vereint Privatsphäre, Komfort und Funktionalität auf höchstem Niveau – ein wahres Juwel in einer der grünsten Gegenden von Gumieńce. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich begeistern!

Details

Freistehendes Einfamilienhaus in sehr gutem Zustand – Bezugsfrei ab dem 07.07.2025

Ort: Stadtteil Gumieńce
Grundstücksfläche: 492,00 m²
(Rechteckform)

Wohnfläche: 189,50 m²

Gesamtfläche: 250,00 m²

Baujahr: 2000

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):
1

Bauweise: Betonblock

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Dachdeckung: Blechdachziegel

Ausstattung & Aufteilung:

- **Küche:** Separate Küche mit einer Fläche von 13,5 m², ausgestattet mit Elektroherd, Backofen, Kühlschrank und Geschirrspüler

- Wohnzimmer & Zimmer:

- Wohnzimmer: 32 m²

- Weitere Zimmer: 24,5 m², 16 m², 9,5 m²

- Badezimmer:

- 1 Badezimmer mit 11,1 m², ausgestattet mit Badewanne, WC, Bidet, Waschbecken, Fenster und Handtuchheizkörper

- 1 separates WC mit 2,6 m²

Weitere Merkmale:

- Kamin
- Terrasse (16 m²)
- Garten
- begehbare Kleiderschrank
- Garage mit 1 Stellplatz
- Internetanschluss
- Videoüberwachung
- Stromanschluss inkl. Drehstrom (400V)
- Gasanschluss

Rechtliche Angaben:

- Eigentumsgrundstück

Verfügbarkeit:

Ab dem 07.07.2025 bezugsfrei

Preis:

Gesamtkosten inkl. aller angegebenen Beträge:

- z.B. €500 (PLN 2.000) – entsprechende Beträge sind in anderer Stelle des Angebots ersichtlich.

Eigenschaften der Immobilie

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.

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.