



Stettin-Gumieńce: Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten und Ausbaupotenzial

295,000 € (1,250,000 PLN)

Baujahr 1998 4 Zimmer ~270 m²

Beschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage von Szczecin-Gumieńce

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In einer gut angeordneten und dennoch ruhigen Wohngegend von Szczecin, im Stadtteil Gumieńce, wartet dieses charmante freistehende Einfamilienhaus auf Sie. Mit einer großzügigen Grundstücksfläche von 520 m² und einer Gesamtnutzfläche von 270 m² bietet diese Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder Selbstständige mit Homeoffice-Bedarf.

Eckdaten zur Immobilie

- **Gesamtnutzfläche:** ca. 270 m²
- **Wohnfläche:** ca. 126 m²
- **Grundstücksgröße:** 520 m² (rechteckig, eben)
- **Baujahr:** 1998
- **Bauweise:** massive Ziegelbauweise
- **Dach:** Blechdachziegel
- **Fenster:** Holzfenster
- **Heizung:** Gaszentralheizung, Kamin sowie Holz-/Pelletheizung
- **Warmwasseraufbereitung:** Gas
- **Strom, Gas, Wasser & Kanalanschluss:** vorhanden (Stadtversorgung)
- **Bodenbeläge:** Fliesen und Paneele
- **Hauszustand:** renovierungsbedürftig mit Potenzial zur individuellen Gestaltung
- **Garage:** vorhanden
- **Garten:** ruhig gelegen und vollständig umzäunt
- **Öffentliche Verkehrsmittel, Schulen & Einkaufsmöglichkeiten:** in fußläufiger Nähe

Raumaufteilung

Das Gebäude erstreckt sich über vier Ebenen: Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Keller:

Vollständig unterkellert mit großzügigen, belichteten Räumen. Die Aufteilung umfasst die Heizungsanlage, Waschküche, kleine Abstellfläche unter der Treppe sowie drei vielseitig nutzbare Räume – ideal als Hobbyraum, Fitnessbereich, Werkstatt oder Lager.

Erdgeschoss:

Zentraler Treffpunkt ist das helle und großzügige Wohnzimmer (ca. 40 m²) mit Zugang zur sonnigen Terrasse und dem Garten. Küche und Wohnzimmer sind halboffen gestaltet und schaffen ein angenehmes Raumgefühl. Eine praktische Garderobe und ein Gäste-WC ergänzen diese Ebene.

Obergeschoss:

Hier befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, zwei davon mit Balkonzugang – ideal zum Entspannen. Das geräumige Tageslichtbad bietet viel Platz für eine Familie.

Dachgeschoss:

Derzeit nicht ausgebaut, jedoch mit vorhandenen Heizungs- und Wasseranschlüssen – perfekt vorbereitet für die Realisierung zusätzlicher Wohnräume, z. B. ein Atelier, Gästezimmer oder Büro.

Besondere Ausstattungsmerkmale

- **Drei Heizsysteme** für individuelle Wärmeversorgung: Gasheizung, Kamin und Holz-/Pelletheizung
- **Wärmedämmung** vorhanden, was für niedrige Betriebskosten sorgt
- **Zweite Baureihe:** ruhige, geschützte Lage ohne direkten Straßenlärm
- **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:** ideal als reines Wohnhaus oder mit Option zur teilgewerblichen Nutzung

Ein Zuhause mit Charakter und Entwicklungspotenzial! Diese Immobilie bietet Ihnen die Freiheit, einen Ort nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten – sei es zum Wohnen, Arbeiten oder beidem.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dem Charme und der Lage überzeugen – wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Details

Einfamilienhaus in Gumieńce

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus im Stadtteil Gumieńce in Szczecin. Die Immobilie befindet sich auf einem ebenen Grundstück mit rechteckigem Zuschnitt und einer Fläche von 520,00 m². Die gesamte Wohnfläche beträgt 126,00 m², während die

Gesamtfläche des Hauses 270,00 m² umfasst. Das Gebäude wurde 1998 in Ziegelbauweise (Keramikziegel) errichtet und bedarf einer umfassenden Renovierung sowie individueller Anpassung.

Objektdetails:

- **Grundstücksfläche:** 520,00 m²

- **Bauart:** Freistehend
- **Baujahr:** 1998
- **Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 2
- **Wohnfläche:** 126,00 m²
- **Gesamtfläche:** 270,00 m²
- **Bauzustand:** Renovierungsbedürftig
- **Standard:** Zur Anpassung
- **Dachdeckung:** Blechdachziegel
- **Fenster:** Holz
- **Bodenbeläge:** Fliesen, Paneele
- **Küche:** Separat
- **Badezimmer:** 1
- **WC:** 2
- **Heizsysteme:** Kohlezentralheizung, Gaskamin, Gaskessel (2-Kreislauf)
- **Warmwasser:** Gaskessel (2-Kreislauf)
- **Stromanschluss:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Wasseranschluss:** Stadtwasser
- **Kanalisation:** Öffentlich
- **Gegensprechanlage:** Ja
- **Garage:** Vorhanden

- **Umzäunung:** Gemischt
- **Infrastruktur:** Öffentliche Verkehrsmittel und Gastronomie in der Nähe

Das Haus bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für neue Eigentümer, die auf der Suche nach einem individuell anpassbaren Zuhause sind. Die ausgezeichnete Lage in Gumieńce garantiert eine gute Anbindung an die Innenstadt sowie die Nähe zu Schulen, Geschäften und Restaurants. Ein ideales Angebot für Familien, die Wert auf ein eigenes Grundstück mit ausreichend Platz und Entwicklungspotenzial legen.

Verfügbarkeit: nach Absprache

Nebenkosten:

Grundsteuer: ca. €117 (PLN 500) jährlich

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Keller 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.

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.