



## **Stettin: Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und separatem Apartment**

**248,000 € (1,050,000 PLN)**

5 Zimmer ~160 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und viel Potenzial in  
Gumieńce**

Entdecken Sie dieses charmante freistehende Einfamilienhaus mit einer Nutzfläche von ca. 148 m<sup>2</sup> und einer Gesamtfläche von ca. 160 m<sup>2</sup>, gelegen auf einem 489 m<sup>2</sup> großen Grundstück im beliebten Stadtteil Gumieńce.

#### **Raumaufteilung:**

##### **Erdgeschoss:**

- Heller Flur

- Drei gut geschnittene, lichtdurchflutete Zimmer
- Separate Küche
- Badezimmer mit WC
- Treppenaufgang zum Obergeschoss

## Obergeschoss:

- Zwei Schlafzimmer
- Eigene Küche
- Badezimmer mit WC

Die clevere Aufteilung mit zwei separaten Küchen macht dieses Haus ideal für zwei Generationen oder zwei Familien – jeder Bereich bietet ausreichend Privatsphäre.

## Weitere Highlights:

- **Vollunterkellert** mit großem Hauswirtschaftsraum
- **Pelletheizung** sowie **moderne Wärmepumpe** sorgen für effiziente Energieversorgung
- **Geräumige Garage** integriert im Haus mit Platz für zwei Fahrzeuge
- **Separates Apartment (ca. 38 m<sup>2</sup>)** mit eigenem Eingang – derzeit vermietet, bietet idealen Raum für Gäste oder zur Kapitalanlage
- **Büro oder Gewerberaum** im Untergeschoss – perfekt geeignet für ein Steuerbüro, Kosmetiksalon oder andere Dienstleistungen

## Zustand und Potenzial:

Das Gebäude befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet aber enormes Potenzial – sei es als komfortables Zuhause für eine große Familie oder als Standort für eine berufliche Tätigkeit mit separatem Kundenbereich.

## Lage:

Gumieńce ist ein ruhiger und gut erreichbarer Stadtteil mit hohem Wohnkomfort. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und der öffentliche Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## Investition:

Dank der vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – Wohnen, Vermietung, Arbeiten – ist dieses Objekt eine lohnenswerte Investition mit Entwicklungspotenzial.

## Nebenkosten:

Derzeitige Mieteinnahmen für das vermietete Apartment: ca. €280 (PLN 1.200) monatlich.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen – dieses Haus vereint großzügiges Wohnen mit cleveren Nutzungsmöglichkeiten!

## Details

**Immobilientyp:** Einfamilienhaus

Renovierungsbedürftig

**Stadtteil:** Gumieńce

Wandmaterial: Sonstiges

**Gesamtfläche:** 160,00 m<sup>2</sup>

Küchentyp: Sonstiges

**Grundstücksfläche:** 489,00 m<sup>2</sup>

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):

**Wohnfläche:** 148,00 m<sup>2</sup>

2

**Haustyp:** Freistehend

Unterkellerung: Vollkeller

**Standard:** Renovierungsbedürftig

Dachdeckung: Dachziegel

**Zustand des Gebäudes:**

Anzahl der Garagenplätze: 2

## Eigenschaften der Immobilie

Keller

## 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.



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.

**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41

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.