



## **Vielseitiges Einfamilienhaus mit Potenzial in gefragter Lage von Stettin- Gumieńce**

**317,000 € (1,350,000 PLN)**

Baujahr 1974   6 Zimmer   ~178 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Charmanter freistehender Familienwohnsitz mit vielseitigem Potenzial in Szczecin-Gumieńce**

Willkommen in Gumieńce – einer der beliebtesten und am besten angebundenen Wohngegenden in Szczecin. Diese ruhige, grüne Nachbarschaft bietet Ihnen nicht nur ein angenehmes Wohnumfeld, sondern auch eine perfekte Infrastruktur für Familien oder Investoren, die eine Immobilie mit Entwicklungspotenzial suchen.

### Das Haus

Dieses freistehende Einfamilienhaus wurde im Jahr 1974 erbaut und im Jahr 2000 umfassend renoviert und erweitert. Mit einer großzügigen Nutzfläche von 178,34 m<sup>2</sup> und einer Gesamtfläche von beeindruckenden 280,50 m<sup>2</sup> bietet das Haus reichlich Platz für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie steht auf einem 493 m<sup>2</sup> großen, rechteckigen Grundstück in ebener Lage, das vollständig umzäunt ist.

Das zweigeschossige Gebäude mit zusätzlichem Untergeschoss verfügt über drei separate Außenzugänge – ideal für die Nutzung durch mehrere Familien, als Mietobjekt oder zur gewerblichen Nutzung. So lassen sich Wohnen und Arbeiten bequem unter einem Dach vereinen.

### Raumaufteilung & Ausstattung

- **Gesamtfläche:** 280,50 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** 178,34 m<sup>2</sup>
- **Grundstück:** 493 m<sup>2</sup> (rechteckige Form)
- **Anzahl der Etagen:** 2 + Untergeschoss
- **Anzahl der Badezimmer:** 3
- **Küche:** getrennt
- **Bodenbeläge:** Terrakottafliesen und Laminat
- **Fenster:** Kunststoffrahmen

Der technische Zustand des Gebäudes ist gut. Renovierungsarbeiten können individuell geplant werden, um das Haus ganz nach den eigenen Wünschen zu gestalten. Das Dach ist flach und mit Dachpappe gedeckt.

Für wohlige Wärme sorgen zwei separate Gas-Zentralheizungen mit jeweils eigenem Kombitherme – eine Versorgungseinheit für das Untergeschoss und das Erdgeschoss sowie eine eigene Heizung für das Obergeschoss. Die Immobilie ist selbstverständlich vollständig an Strom, Gas, Wasser und die städtische Kanalisation angeschlossen.

### Außenbereich & Garage

- **Garage:** unterirdische Einzelgarage
- **Garten:** eingezäunt mit Holz

Der gepflegte Außenbereich bietet Raum zur Erholung und ist sicher für Kinder und Haustiere. Eine unterirdische Garage sorgt für zusätzlichen Komfort und Schutz für Ihr Fahrzeug.

### Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in Szczecin-Gumieńce – einem der sich am schnellsten entwickelnden Stadtteile mit exzellenter Anbindung an das Stadtzentrum (nur ca. 10 Minuten Fahrzeit). In direkter Umgebung finden Sie:

- Grundschule
- Kindergarten
- Ärztehaus
- Apotheken
- Einkaufsmöglichkeiten
- Haltestellen für Busse des öffentlichen Nahverkehrs

Eine asphaltierte Zufahrtsstraße bietet Ihnen Komfort auch im Alltag. Die hervorragende Lage kombiniert die Ruhe einer Wohngegend mit der schnellen Erreichbarkeit des Stadtlebens.

### Verfügbarkeit

Das Haus ist ab dem **02.09.2025** beziehbar.

Zögern Sie nicht, sich einen Eindruck vor Ort zu verschaffen. Dieses Objekt überzeugt durch Flexibilität und angenehmes Wohnambiente – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Investmentzwecke.

Entdecken Sie Ihre Möglichkeiten in Szczecin-Gumieńce!

### Details

**Freistehendes Einfamilienhaus mit  
Potenzial in Gumieńce**

**Objekttyp:** Einfamilienhaus

**Verfügbar ab:** 02.09.2025

**Stadtteil:** Gumieńce

**Lage des Grundstücks:** Flaches Gelände

**Gesamtfläche:** 178,34 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** 280,50 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 493,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteckig

**Baujahr:** 1974

**Bauweise:** Andere

**Zustand des Gebäudes:** Gut

**Modernisierungsbedarf:**

Renovierungsbedürftig

### Raumaufteilung und Ausstattung

- **Etagenzahl (inkl. Erdgeschoss):** 2
- **Anzahl der Badezimmer:** 3
- **Küche:** Separat
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Dachdeckung:** Dachpappe
- **Bodenbeläge:** Terrakotta, Paneele

### Medien und Haustechnik

- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Warmwasser:** Gastherme mit zwei Kreisläufen
- **Stromanschluss:** Ja

• **Gasanschluss:** Ja

• **Wasserversorgung:** Städtisch

• **Abwasser:** Städtisch

### Außenbereich & Parken

- **Garage:** Ja
- **Typ der Garage:** Unterirdisch
- **Anzahl der Garagenplätze:** 1
- **Grundstücksbegrenzung:**  
Holzzaun

### Lage & Infrastruktur

Ruhige und gefragte Wohngegend mit guter Anbindung an die städtische Infrastruktur. In fußläufiger Nähe befinden sich:

- **Lebensmittelgeschäft**
- **Kindergarten**
- **Grundschule**
- **Apotheke**
- **Öffentliche Verkehrsmittel**

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   Garage   Garten

## 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.