



Exklusive Villa mit großem Garten, Pool und Entwicklungspotenzial in Stettin

938,000 € (4,000,000 PLN)

Baujahr 1989 7 Zimmer ~700 m²

Beschreibung

Exklusive Residenz in ruhiger Lage - nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt

Willkommen in dieser einzigartigen Villa, die stilvolles Wohnen mit herrlicher Natur vereint. Das außergewöhnliche Anwesen befindet sich in einem ruhigen Wohnviertel mit komfortabler Verkehrsanbindung und bietet großzügige Innen- und Außenbereiche, ideal für Familien oder Liebhaber besonderer Immobilien.

Grundstück und Außenbereich

Die Immobilie liegt auf einem weitläufigen Grundstück von **2.800 m²**, prachtvoll bepflanzt mit rund **3.000 Bäumen und Sträuchern**, darunter auch beeindruckende 70-jährige Zedern und Fichten. Im gepflegten Garten befindet sich ein **beheizter Außenpool** mit den Maßen **6 x 10 m und 1,5 m Tiefe**, der zu entspannenden Stunden einlädt. Ein separater Grillplatz rundet das Angebot im Außenbereich ab.

Wohnfläche

Das Haus überzeugt mit einer großzügigen **Nutzfläche von 537,54 m²**, die sich wie folgt aufteilt:

Erdgeschoss

- Repräsentativer Eingangsbereich (Vorraum und Flur)
- **5 helle Schlafzimmer**
- **2 moderne Badezimmer**
- **Großzügiger Wohnsalon mit Kamin**, der Zugang zur Terrasse bietet
- Elegante Bar und Essbereich
- Voll ausgestattete Küche

Dachgeschoss

- Offene Fläche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Separater Ankleideraum

Untergeschoss

- **Große Doppelgarage**
- Speisekammer
- Technikräume
- Sanitäreinrichtungen für Gartenpersonal

Investitionspotenzial

Die Liegenschaft befindet sich in einer Zone mit städtebaulichem Entwicklungsplan, der **niedrige Mehrfamilienhaus-Bebauung** vorsieht. Dies eröffnet Nutzungsmöglichkeiten auch als **künftiges Investitionsgrundstück**. Vorgesehen ist aktuell eine Bebauungsdichte von **maximal 40 %**, sowie eine Bebauung mit bis zu **4 Geschossen** an der Straßenseite (eine entsprechende Aktualisierung des Entwicklungsplans ist in Vorbereitung).

Die Kombination aus großzügiger Architektur, wertvollem Baumbestand und exzellentem Entwicklungspotenzial macht dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit.

Zögern Sie nicht, dieses außergewöhnliche Angebot näher kennenzulernen – hier verbindet sich exklusiver Wohnkomfort mit Perspektive für die Zukunft.

Details

Immobilientyp: Einfamilienhaus
Stadtteil: Gumieńce
Gesamtfläche: 700,00 m²
Grundstücksfläche: 2.797,00 m²
Grundstücksform: Rechteckig
Nutzfläche: 537,00 m²
Hausart: Freistehend
Baujahr: 1989
Standard: Perfekt
Gebäudestatus: Perfekter Zustand
Wandmaterial: Ziegel
Küchentyp: Mit Fenster
Anzahl der Badezimmer: 3
Anzahl der WCs: 3
Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 1

Telefonanschluss: Ja
Stromanschluss: Ja
400V Starkstrom: Ja
Gasanschluss: Ja
Internetanschluss: Ja
Dacheindeckung: Dachziegel
Garage: Ja
Anzahl der Garagenplätze: 3
Swimmingpool: Ja
Kamin: Ja
Terrasse: Ja
Anzahl der Terrassen: 1

In einer der begehrtesten Lagen von Szczecin – im grünen Stadtteil Gumieńce – präsentieren wir Ihnen ein außergewöhnliches freistehendes

Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück mit über 2.700 m² Fläche.

Das im Jahr 1989 in solider Ziegelbauweise errichtete Wohnhaus überzeugt durch seine großzügige Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 537 m². Der perfekte Zustand sowohl des Gebäudes als auch der Ausstattung erlaubt sofortigen Einzug ohne Renovierungsaufwand.

Das Haus bietet höchsten Wohnkomfort und zahlreiche Annehmlichkeiten für die ganze Familie. Drei moderne Badezimmer und drei separate WCs bieten ausreichend Komfort auch für größere Haushalte. Die helle Küche mit Fenster sorgt für eine freundliche Atmosphäre zum Kochen und Verweilen.

Ein Highlight ist zweifellos der Kamin im großzügigen Wohnbereich, der nicht nur in den Wintermonaten für eine wohlige Wärme und eine gemütliche Stimmung sorgt. An sonnigen Tagen lädt die großzügige Terrasse zum Entspannen und Genießen ein – ob beim Frühstück im

Freien oder am Grillabend mit Freunden.

Für Erholung und Freizeitvergnügen sorgt der private Swimmingpool im Garten, während die drei Garagenplätze ausreichend Stellfläche für Fahrzeuge oder Hobbys bieten.

Das gesamte Gebäude ist mit moderner Technik ausgestattet: Strom (inkl. 400-Volt-Starkstromanschluss), Gas, Wasser, Internet sowie Telefonanschluss sind vorhanden.

Dank der rechteckigen Form des Grundstücks lässt sich der Garten individuell gestalten – Platz für Spiel, Natur und Freizeit ist in Hülle und Fülle vorhanden.

Diese Immobilie vereint perfekt ruhiges Wohnen im Grünen mit städtischem Komfort – ideal für Familien und anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Privatsphäre, Geräumigkeit und hohe Wohnqualität legen. Sie befindet sich in einem idealen Pflegezustand – bereit, Ihr neues Zuhause zu werden.

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Kamin Terrasse Keller 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.



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.