Immobilien in Westpommern

#393285

Familienidylle in Stettin: Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten in Gumieńce

424,000 € (1,800,000 PLN)

Baujahr 1995 6 Zimmer ~350 m²

Beschreibung

Großzügiges Einfamilienhaus in begehrter Lage von Gumieńce

Entdecken Sie dieses weitläufige und charmante Einfamilienhaus mit ca. 350 m² Wohnfläche, eingebettet in eine grüne und ruhige Umgebung im beliebten Stadtteil Gumieńce – ideal für Familien und alle, die viel Platz und Privatsphäre schätzen.

Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** ca. 350 m²
- **Grundstücksfläche:** ca. 750 m² (unregelmäßiger Zuschnitt)
- **Baujahr:** 1995
- **Bauweise:** massive Bauart (Betonhohlblock)
- **Zustand:** sehr gepflegt und bezugsfertig

Raumaufteilung:

Erdgeschoss (ca. 145 m²):
Das Erdgeschoss empfängt Sie mit zwei großzügigen, hellen Zimmern, einer separaten Küche sowie einem Badezimmer. Eines der Zimmer bietet direkten Zugang zu einer gemütlichen Terrasse – der perfekte Ort zum Entspannen.

Obergeschoss (ca. 145 m²):
Hier erwarten Sie vier weitere Zimmer sowie ein modernes Badezimmer. Vom Flur aus gelangen Sie auf einen Balkon mit Blick ins Grüne – ideal für den morgendlichen Kaffee.

Kellergeschoss:
Das teilweise ausgebaute Untergeschoss besteht aus drei vielseitig nutzbaren Räumen – ideal als Büro, Hobbyraum oder Abstellfläche. Außerdem befindet sich hier ein weiteres Badezimmer und ein wohnlicher Bereich mit Kamin. Der integrierte **Garagenplatz** bietet zusätzlichen Komfort.

Ausstattung und Besonderheiten:

- Drei separate Eingänge (inkl. Terrassenzugang)
- Großes, gepflegtes Gartengrundstück – vollständig umzäunt
- Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
- Kamin im Untergeschoss
- Terrasse und Balkon zur Gartenseite
- Separate Küche mit viel Platz und Tageslicht
- Insgesamt **3 Badezimmer**
- Garage im Haus integriert (1 Stellplatz)
- Massive Bauweise, Flachdach mit Pappeindeckung

Lage:

Gumieńce zählt zu den attraktivsten Wohngegenden der Stadt. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie eine exzellente Anbindung an das Stadtzentrum und die Ausfallstraßen. Die ruhige Lage in zweiter Reihe sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre und Erholung.

Genießen Sie die Vorteile eines großzügigen Hauses mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einer ausgezeichneten Lage. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Details

Freistehendes Einfamilienhaus in Gumieńce

Objektart: Haus
Stadtteil: Gumieńce
Gesamtfläche: 350,00 m²
Grundstücksfläche: 750,00 m²
Grundstücksform: Unregelmäßig
Wohnfläche: 350,00 m²
Eigentumsform des Grundstücks: Eigentum
Haustyp: Freistehend
Baujahr: 1995
Ausstattungsstandard: Gut
Zustand des Gebäudes: Sehr gut
Wandmaterial: Hohlblockstein
Küche: Separat
Anzahl der Badezimmer: 3
Anzahl der Etagen (inkl. EG): 1
Keller: Vorhanden
Gasanschluss: Ja
Dachdeckung: Bitumenbahn
Garage: Ja
Anzahl der Garagenplätze: 1
Garten: Ja
Kamin: Ja
Anzahl der Balkone: 1
Terrasse: Ja
Anzahl der Terrassen: 1

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Garage Garten Kamin Terrasse 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

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.

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.