Immobilien in Westpommern

#405872

Vielseitiges Mehrfamilienhaus in gefragter Wohnlage von Stettin-Gumieńce

271,000 € (1,150,000 PLN)

Baujahr 1990 11 Zimmer ~307 m²

Beschreibung

Charmantes Mehrfamilienhaus in beliebter Lage von Szczecin-Gumieńce – Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Willkommen zur Besichtigung eines vielseitigen Hauses in einer Doppelhaushälfte in der gefragten Wohngegend Gumieńce in Szczecin. Mit einer Gesamtfläche von ca. 307 m² und einer Nutzfläche von ca. 277 m² auf einem ca. 296 m² großen Grundstück überzeugt diese Immobilie durch Flexibilität, klare Struktur und gute Anbindung.

Vielseitig nutzbar – Ideal für Wohnen, Vermietung oder kombinierte Nutzung

Das 1990 erbaute Haus besteht aus vier Etagen und besticht durch eine großzügige, zentrale Treppe, die eine unabhängige Nutzung jeder Etage ermöglicht. Der Grundriss eignet sich hervorragend zur Aufteilung in separate

Wohneinheiten oder zur Kombination von Wohnen und Gewerbe wie z. B. Praxisräumen oder einem kleinen Büro.

Die Immobilie bietet folgende Aufteilung:

- **Kellergeschoss:** Zwei separate Gästezimmer mit eigenem Eingang, Küche und Bad sowie einem zusätzlichen Lagerbereich im ehemaligen Garagenraum.
- **Erdgeschoss:**
- Einheit 1: Kosmetikstudio mit Bad, zwei Räumen und Anschlüssen für eine Küchenzeile.
- Einheit 2: Kleine Einliegerwohnung mit zwei Räumen, Bad und Küche.
- **Obergeschoss:** Vollwertiges Apartment mit zwei Zimmern, Küche und Bad.
- **Dachgeschoss:** Aktuell als Büro genutzt mit drei Räumen. Hier waren früher ein Bad und eine Kochnische vorhanden.
- Zusätzlich: Nutzräume, Technikräume und zwei Terrassen mit einer Gesamtfläche von ca. 9 m².

Weitere Highlights:

- Rückseitiger, gepflegter Garten – ideal zum Entspannen.
- Solide Bausubstanz aus Porenbetonsteinen, Dach mit Dachziegeln gedeckt.
- Kunststofffenster und gemischte Grundstückseinfriedung.
- Heizung und Warmwasser über modernes, gasbetriebenes 2-Kreislauf-System.
- Versorgung mit Strom, Stadtwasser, Gas und städtischer Kanalisation vorhanden.

Umgebung & Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße mit Bebauung nur auf einer Seite – direkt gegenüber bietet ein betonierter offen zugänglicher Parkplatz zusätzliche Stellmöglichkeiten. Die Straße grenzt unmittelbar an eine Hauptverkehrsstraße, was eine gute Erreichbarkeit garantiert.

Die Nahversorgung ist hervorragend: - Parks, Kindergärten, Schulen und Universitäten befinden sich in der Nähe. - Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. - Apotheken, Spielplätze und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

Fazit:

Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Vermietung einzelner Einheiten oder als Kombination aus Wohn- und Arbeitsstätte – diese Immobilie bietet viele Perspektiven. Dank der flexiblen Struktur lässt sich das Haus ohne großen Aufwand an individuelle Bedürfnisse anpassen.

Verfügbar ab: 22.07.2022

Frühere Preisindikation: €243.000 (PLN 1.030.000)

Wir laden Sie herzlich zur Besichtigung ein – überzeugen Sie sich selbst von den vielseitigen Möglichkeiten dieses Hauses!

Details

Doppelhaushälfte in Gumieńce

Verfügbar ab: 22.07.2022
Gesamtfläche: 307,00 m²
Wohnfläche: 277,00 m²
Grundstücksfläche: 296,00 m²
Grundstücksform: Unregelmäßig
Grundstückseigentum: Eigentum
Lage des Grundstücks: Flaches Gelände
Baujahr: 1990
Hausart: Doppelhaushälfte
Anzahl der Etagen (inkl. EG): 2
Standard: Zum Auffrischen
Zustand des Gebäudes: Zum Auffrischen

Baumaterial: Hohlblockstein
Fenster: Kunststofffenster
Dachdeckung: Dachziegel
Zaunart: Gemischt
Terrassenfläche: 9 m²
Garage: Ja

Heizung: Gas-Zentralheizung
Warmwasserquelle: Gas-Durchlauferhitzer (Zweikreissystem)
Stromanschluss: Ja
Gasanschluss: Ja
Wasserversorgung: Städtisches Wasser
Abwasser: Städtische Kanalisation

Lage und Umgebung:
Diese Immobilie liegt in der gefragten Gegend Gumieńce und bietet eine ausgezeichente Erreichbarkeit von wichtigen Einrichtungen. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Ein Park
- Kindergarten
- Grundschule
- Hochschule
- Stadtverkehrsanbindung
- Apotheke
- Spielplatz

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Keller Garten

Frühere Preisangabe: €243.400 (PLN 1.030.000)

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.