



## **Vielseitiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Stettin-Gumieńce mit Garten & Garagen**

**401,000 € (1,700,000 PLN)**

Baujahr 1974 9 Zimmer ~269 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Gumieńce mit vielseitigem Nutzungspotenzial**

Entdecken Sie dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus aus den 1970er Jahren in einer besonders ruhigen und grünen Lage im beliebten Stadtteil Gumieńce. Mit einer Gesamtfläche von ca. 269 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von 493 m<sup>2</sup> bietet diese großzügige Immobilie jede Menge Platz für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Kapitalanleger.

### **Aufteilung der Immobilie:**

**1. Ebene (Souterrain):** - Zwei separate Zimmer

- Küche mit Fenster
- Badezimmer mit WC
- Flur

**2. Ebene (Hochparterre):** - Heller Wohnbereich mit Zugang zur ca. 18 m<sup>2</sup> großen Terrasse

- Drei separate Zimmer
- Küche mit Fenster
- Badezimmer mit WC
- Flur
- Windfang mit Zugang zum Keller und zur Garage

**3. Ebene (Obergeschoss):** - Offener Wohnbereich mit Küche und Essbereich

- Zwei Schlafzimmer
- Hauswirtschaftsraum (Waschküche)
- Badezimmer mit WC
- Flur

**Besondere Merkmale:**

- Das Haus beherbergt derzeit drei separate Wohneinheiten, jeweils mit eigenem Eingang – ideal für eine große Familie, mehrere Generationen oder zur Vermietung.
- Die Heizung im Hochparterre sowie im Souterrain erfolgt über eine moderne Gastherme, die vor etwa 8 Jahren erneuert wurde. Das Obergeschoss verfügt über eine separate Gasheizung, installiert vor ca. 3 Jahren, sowie einen eigenen Stromzähler.
- Großzügige Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht. Doppelverglaste Kunststofffenster bieten gute Energieeffizienz.
- Zwei Balkone sowie eine große Terrasse mit Blick ins Grüne bieten zusätzliche Lebensqualität im Freien.

**Weitere Ausstattung:**

- Massiver Mauerwerksbau (Ziegel)
- Zwei Garagenplätze
- Holzumzäuntes Grundstück
- Gepflegter Garten mit Platz für Erholung und Freizeit
- Zustand: sehr gut erhalten, jedoch mit Modernisierungspotenzial

### Lage:

Gumieńce ist eines der beliebtesten Wohnviertel in Stettin, das besonders für seine ruhige Atmosphäre und gleichzeitig gute Anbindung an die städtische Infrastruktur geschätzt wird. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, während Sie gleichzeitig von einer grünen und familienfreundlichen Umgebung profitieren.

Ein Haus voller Möglichkeiten – ideal zum Wohnen, Vermieten oder als Mehrgenerationenprojekt.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen.

### Details

**Freistehendes Einfamilienhaus in Gumieńce**

**Gesamtfläche:** 269,34 m<sup>2</sup>

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

**Nutzfläche:** 269,34 m<sup>2</sup>

**Lage:** Stadtteil Gumieńce

**Baujahr:** 1974

**Etagenanzahl (inkl.**

**Erdgeschoss):** 2

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Standard:** Renovierungsbedürftig

**Bauweise:** Ziegel

**Hausart:** Freistehend

**Küche:** Separate Küche

**Fenster:** Kunststofffenster

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

**Warmwasser:** Gasboiler mit zwei  
Kreisläufen

**Gartenzaun:** Holzzaun

**Garage:** Ja

**Anzahl der Garagenplätze:** 2

**Anzahl der Balkone:** 2

**Frühere Preisangabe:** €423.530  
(PLN 1.800.000)

### Eigenschaften der Immobilie

Garage   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.