



Charmantes Reihenhaus mit Garten in ruhiger Lage von Stettin-Gumieńce zu verkaufen

164,000 € (699,000 PLN)

Baujahr 2011 2 Zimmer ~57 m²

Beschreibung

Charmantes Reihenhaus mit eigenem Garten in ruhiger Wohnlage - Gumieńce

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gemütliche Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von **56,8 m²** bietet alles, was Sie zum komfortablen Wohnen benötigen – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** 56,8 m²
- **Heller, sonniger Wohnbereich** mit direktem Zugang zum eigenen Garten
- **Gemütliches Schlafzimmer** mit Doppelbett, geräumigem Kleiderschrank und Kommode

- **Große, lichtdurchflutete Küche** mit Essbereich und kompletter Ausstattung:
 - Küchenmöbel in sehr gutem Zustand
 - Geschirrspüler, 4-Platten-Induktionskochfeld, Backofen, Kühlschrank, Gefrierfach
 - **Moderne und großzügige Badezimmerausstattung** mit:
 - Dusche
 - Unterputz-WC
 - Waschbecken
 - Waschmaschine
 - **Funktioneller Flur** mit Einbauschränk
 - **Heizung und Warmwasser** über Gastherme von Viessmann (letzter Service 11/2024)
 - **Zusätzlicher Abstellraum** im Hausflur
 - **Neue PVC-Fenster**, Fensterbänke aus Marmor
 - **Einbruchmeldeanlage**
-

Gebäude & Außenanlage:

- Ruhige und gepflegte Wohnanlage im Stil eines „Vierfamilienhauses“ (zwei Hauseingänge mit je zwei Wohnungen)
 - **Privater Gartenbereich** mit praktischem Geräteschuppen
 - **Parkmöglichkeiten:**
 - Öffentliches Parken in der Straße ohne Parkzone, viele freie Plätze vorhanden
 - Optional: Anmietung eines Stellplatzes auf dem eingezäunten Grundstück mit funkgesteuertem Tor
 - Das gesamte Grundstück ist **eingezäunt** und gepflegt
-

Top-Lage – ruhig und doch gut angebunden

Das Haus liegt in einem ruhigen Teil von **Szczecin-Gumieńce**, umgeben von überwiegend niedriger Wohnbebauung (Einfamilien- und Reihenhäuser). Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend:

- Straßenbahnhaltestelle der Linien 8 und 10: **ca. 400 m**
- Bushaltestelle Linie 60: **ca. 300 m**

Alles für den täglichen Bedarf ist bequem zu erreichen:

- **Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten:** Żabka (300 m), CH Ster (1 km), Lidl (1,5 km)
- **Bildungseinrichtungen:** Grundschule (300 m), Gymnasium (50 m)
- **Freizeit & Erholung:** Spielplätze, Tennisplatz, Grünflächen, zahlreiche Dienstleister und Restaurants

Und das Beste: **freundliche und ruhige Nachbarschaft!**

Nebenkosten (ca.):

- Das Objekt ist **hausgeldfrei**
- **Heizung (Gas):** €61 (PLN 260, alle 2 Monate)
- **Strom:** nach individuellem Verbrauch
- **Instandhaltungsfonds:** €29 (PLN 125)
- **Wasser & Müll:** ca. €16 (PLN 70, alle 2 Monate)

Internetnutzung möglich mit Abo ab €12 (PLN 50) pro Monat.

Unser Service – Ihre Vorteile

Profitieren Sie von einem umfassenden Servicepaket – individuell auf Sie zugeschnitten:

- **Unverbindliches Finanzierungsgespräch** mit einem erfahrenen Spezialisten (Zugriff auf alle großen Banken)
- **Unterstützung beim Kauf, Verkauf und der Vermietung Ihrer Immobilie**
- **Virtuelle Besichtigungen & professionelle Präsentationen**
- **Netzwerk aus erfahrenen Partnern:**
 - Kreditberater
 - Steuerexperten

- Innenarchitekten
 - Renovierungsfirmen
 - Umzugsunternehmen
 - Reinigungsdienste
 - Schreiner, Raumausstatter, Fotografen, Gärtner u.v.m.
 - **Rabatte und Vorteile** für Empfehler und Kombinationskäufer
 - **Attraktive Investmentmöglichkeiten** mit solider Rendite
-

Interesse geweckt?

Entdecken Sie noch viele weitere Angebote auf unserer Website – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Details

Immobilienart: Wohnung

Stadtteil / Wohngebiet: Gumieńce

Gesamtfläche: 57,00 m²

Baujahr: 2011

Zustand: Perfekt – Bezugsfertig

Bauweise: Betonblockbau

Küche: Mit Fenster

Anzahl der Badezimmer: 1

Erdgeschoss: Ja

Anzahl der Etagen (inkl. EG): 1

Warmwasseraufbereitung:

Gastherme (Zweikreissystem)

Heizung: Gas-Zentralheizung

Gasanschluss: Vorhanden

Ausstattung:

- Kühlschrank: Ja
- Geschirrspüler: Ja
- Gegensprechanlage: Ja

- Fenster: Kunststofffenster

- Umzäunung: Komplett umzäunt

In der Nähe:

- Wald
- See
- Geschäft
- Grundschule
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Gastronomie
- Fitnessstudio
- Bank
- Spielplatz

Diese gepflegte und moderne Erdgeschosswohnung in Gumieńce bietet 57 m² durchdachten Wohnraum mit hochwertiger Ausstattung. Das im Jahr 2011 errichtete Gebäude besteht aus soliden Betonblöcken, was für gute

Dämmung und Stabilität sorgt. Die Wohnung befindet sich in einem idealen Zustand – Sie können sofort einziehen, ohne Renovierungsaufwand.

Die helle Küche ist mit einem Fenster ausgestattet und bietet einen angenehmen Kochbereich. Die moderne Einbauküche verfügt über einen Kühlschrank und eine Geschirrspülmaschine.

Das Badezimmer ist funktionell gestaltet und in sehr gutem Zustand. Die Heizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen energieeffizient über eine moderne Gastherme (Zweikreissystem). Der Gasanschluss ist bereits vorhanden.

Die Kunststofffenster sorgen für eine gute Isolierung und niedrige

Energiekosten. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines einstöckigen Gebäudes und ist komplett umzäunt – ideal für Familien mit Kindern, Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität.

Die Lage lässt keine Wünsche offen: Alles, was Sie für den Alltag brauchen, ist in unmittelbarer Nähe – von Supermarkt, Schule und Kindergarten über Restaurants, Banken und Fitnessstudios bis hin zu Wäldern und Seen für Ihre Freizeitgestaltung. Auch öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar.

Diese Immobilie kombiniert modernen Komfort mit einer ruhigen und zugleich sehr gut angebundenen Lage – ein perfektes Zuhause für alle, die Wert auf Lebensqualität legen.

Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss Gas Zaun 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.