



Stettin-Gumieńce: Modernes Einfamilienhaus mit Garten, Garage und Wärmepumpe

305,000 € (1,300,000 PLN)

Baujahr 2025 5 Zimmer ~150 m²

Beschreibung

Attraktives Einfamilienhaus mit durchdachtem Grundriss in Szczecin-Gumieńce

Wir freuen uns, Ihnen ein großzügiges und funktional gestaltetes Doppelhaushälfte mit einer Nutzfläche von ca. 150 m² zum Kauf anbieten zu können. Das Haus befindet sich an einer der Hauptstraßen des beliebten Stadtteils Gumieńce in Szczecin – ideal für Familien oder alle, die zentrumsnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

Highlights des Hauses:

- **Nutzfläche:** ca. 150 m²
- **Bauweise:** Doppelhaushälfte
- **Etagen:** 2
- **Garage:** beheizt, mit direktem Zugang zum Haus
- **Garten:** mit Terrasse, ideal zur Erholung

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: - Großzügiger und heller Wohnbereich mit offener Küche und direktem Zugang zur Terrasse und Garten

- Arbeits- oder Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC
- Hauswirtschaftsraum
- Windfang / Eingangsbereich
- Beheizte Garage mit separatem Zugang zum Haus

Obergeschoss: - Drei Schlafzimmer, davon eines mit begehbarem Kleiderschrank

- Badezimmer mit WC
- Zusätzlicher Hauswirtschaftsraum
- Flur

Bauweise & Ausstattung:

- Außenwände aus Silikatstein, Innenputz Zement-Kalk
- Gedämmte Fassade (20 cm Mineralwolle / Styropor)
- Dach mit hochwertigem Stehfalzblech gedeckt
- Deckendämmung mit PUR-Schaum
- Energiesparende 3-fach-verglaste Fenster von **Schüco**

Moderne Haustechnik für niedrige Betriebskosten:

- **Wärmepumpe** in Kombination mit **kontrollierter Wohnraumlüftung (Rekuperation)**
- **Fußbodenheizung** in beiden Etagen

Lage:

Die Immobilie befindet sich in bester Lage von Gumieńce – eine ruhige Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- Öffentliche Verkehrsmittel
- Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten
- Dienstleistungen, Schulen und Kindergärten

Unser Fazit:

Dieses durchdachte Haus vereint moderne Technik, hohe Bauqualität und eine ausgezeichnete Lage. Die funktionale Raumaufteilung eignet sich ideal für Familien, Paare oder Personen im Homeoffice.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

Details

Immobilienart: Doppelhaushälfte
Stadtteil / Wohngebiet: Gumieńce
Gesamtfläche: 150,00 m²
Grundstücksfläche: 324,00 m²
Grundstücksform: Rechteckig
Nutzfläche: 150,00 m²
Haustyp: Doppelhaushälfte
Baujahr: 2025
Standard: Entwicklerstandard (zur individuellen Fertigstellung)
Gebäudezustand:
Entwicklerstandard
Wandmaterial: Silikat
Küchentyp: Offene Küche
(Kochnische)
Anzahl der Badezimmer: 2

Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss): 1
Warmwasserquelle: -
Heizung: Wärmepumpe
Stromanschluss: Ja
Gasanschluss: Ja
Abwasserart: Öffentliches Kanalsystem
Wasserversorgung: Städtisches Wassernetz
Fenstertyp: Kunststofffenster
Dacheindeckung: Blech
Garage: Ja
Terrasse: Ja
Anzahl der Terrassen: 1

Zum Verkauf steht eine moderne Doppelhaushälfte in beliebter Lage im Stadtteil Gumieńce. Die Immobilie befindet sich im Neubauzustand (Entwicklerstandard) und bietet eine Gesamtfläche von 150 m² auf einem rechteckigen Grundstück von 324 m².

Der durchdachte Grundriss umfasst eine geräumige Wohnfläche mit offener Küche, zwei Badezimmer, sowie großzügige Räume, die individuell gestaltet werden können. Die bodentiefen Kunststofffenster sorgen für reichlich Tageslicht, während moderne Baustoffe wie Silikat für Langlebigkeit und gute Wärmedämmung stehen.

Das Gebäude wird über eine effiziente Wärmepumpe beheizt. Ein

Anschluss an Strom, Gas sowie an das städtische Wasser- und Abwassersystem ist vorhanden. Die Dacheindeckung besteht aus langlebigem Blech.

Ein weiteres Highlight ist die Terrasse mit Zugang zum Garten – der ideale Ort für entspannte Sommerabende oder gesellige Stunden mit der Familie. Für Ihr Auto steht eine Garage zur Verfügung.

Diese moderne Doppelhaushälfte bietet alles, was sich Familien oder Paare wünschen, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause mit hohem Wohnkomfort in ruhiger und gut angebundener Lage sind.

Fertigstellung ist für das Jahr 2025 geplant – gestalten Sie Ihr Traumhaus nach eigenen Vorstellungen!

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Terrasse 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.