



## Modernes Reihenhaus in Stettin- Gumieńce – Neubau mit 139 m<sup>2</sup> und Top- Ausstattung

**279,000 € (1,190,000 PLN)**

Baujahr 2024 4 Zimmer ~139 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Modernes Reihenhaus in Top-Lage auf den Gumieńce - Neubau mit hochwertiger Ausstattung**

Wir freuen uns, Ihnen dieses moderne Reihenhaus in hervorragender Lage im beliebten Stadtteil Gumieńce in Szczecin präsentieren zu dürfen. Die Immobilie befindet sich im Neubauzustand und bietet eine Wohnfläche von ca. 139 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen.

Das Haus überzeugt durch seine hochwertige Bauweise und durchdachte Details:

- **Massive Bauweise:** Wände aus Keramikziegel, Stahlbetondecken und eine langlebige Betondachdeckung.
- **Exzellente Dämmung:** Doppelte Trennwände zwischen den Gebäuden sorgen für eine verbesserte Schalldämmung.
- **Energetisch effizient:** Dreifach verglaste Fenster und elektrische Rollläden im Erdgeschoss bieten Komfort und Energieersparnis.
- **Komfortables Raumklima:** Fußbodenheizung auf beiden Etagen sorgt für behagliche Wärme.
- **Moderne Haustechnik:** Städtischer Wasser- und Abwasseranschluss, zusätzliches System zur Regenwasserspeicherung mit Anschluss an das städtische Netz.

### **Raumaufteilung:**

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit Windfang
- Zugang zur Garage (elektrisches Garagentor)
- Offene Küche mit Übergang zum großzügigen Wohnbereich
- Helles Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und dem Garten
- Gäste-WC

Obergeschoss:

- Drei Schlafzimmer, eines davon mit Ausgang zum Balkon
- Separate Ankleide
- Großzügiges Badezimmer
- Flurbereich

Dieses Reihenhaus verbindet modernen Wohnkomfort mit funktionalem Grundriss und liegt in einer ruhigen, dennoch sehr gut angebundenen Lage – perfekt für Familien oder Paare, die naturnahes Wohnen in Stadtnähe suchen.

**Preis:** €199.000 (PLN 847.740)

Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein.

## Details

### **Reiheneckhaus in Gumieńce - Neubau aus 2024 im Erstbezug mit Garten und Garage**

**Kaufpreis (vorher):** 1.259.000 PLN

**Wohnfläche:** 139,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 129,00 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** 139,00 m<sup>2</sup>

**Ortsteil:** Gumieńce

**Immobilienart:** Reiheneckhaus

**Baujahr:** 2024

**Zustand der Immobilie:** Neuwertig  
/ Erstbezug

**Baustandard:** Entwicklertandard  
(zur individuellen Fertigstellung)

**Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):**  
2

**Bauweise:** Massivbauweise (Ziegel)

Dieses moderne Reiheneckhaus befindet sich im beliebten Stadtteil Gumieńce und bietet eine perfekte Kombination aus städtischem Komfort und ruhiger Wohnlage. Das im Jahr 2024 in Massivbauweise errichtete Haus überzeugt durch klare Linien, eine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Baumaterialien.

Die Immobilie verfügt über eine großzügige Wohnfläche von 139 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Ebenen. Der offene Grundriss schafft ein helles und freundliches Wohnambiente. Die Küche ist separat angelegt und bietet durch das Fenster viel Tageslicht sowie eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

**Ausstattung:** - 1 Badezimmer -  
Küche mit Fenster

- Massive Ziegelbauweise
- Dachbedeckung: Dachziegel
- Anschlüsse für Strom und Gas vorhanden
- Garage mit Platz für ein Fahrzeug
- Eigener Garten

Der großzügige Garten lädt zu entspannenden Stunden im Freien ein – ideal für Familien mit Kindern oder Gartenliebhaber. Die Garage bietet zusätzlichen Stauraum sowie einen sicheren Platz für Ihr Fahrzeug.

Durch die ideale Lage in Gumieńce ist eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt von Szczecin sowie an die umliegende Infrastruktur gewährleistet.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Diese Immobilie ist ideal für Familien, Paare oder alle, die ein modernes Zuhause mit Garten in einer attraktiven und ruhigen Wohngegend suchen. Nutzen Sie die Gelegenheit, ein neuwertiges Haus zum attraktiven Preis zu erwerben!

**Highlights im Überblick:** - Neubau 2024 - Erstbezug

## Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garten Balkon

- 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Eigener Garten und Garage
- Reiheneckhaus mit moderner Architektur
- Strom- und Gasanschluss vorhanden
- Hochwertige Ziegelbauweise
- Entwicklertandard - Gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren Vorstellungen

Kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten oder eine Besichtigung zu vereinbaren.

## 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.