Immobilien in Westpommern

#433599

Ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Garten und Terrasse im grünen Stettin-Gumieńce

424,000 € (1,800,000 PLN)

Baujahr 2000 4 Zimmer ~250 m²

Beschreibung

Komfortables Einfamilienhaus in ruhiger Lage in Gumieńce

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem charmanten, freistehenden Haus aus dem Jahr 2000 – ruhig gelegen in einer grünen Seitenstraße im beliebten Stadtteil Gumieńce. Diese gepflegte Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, viel Tageslicht und einladende Wohnatmosphäre auf insgesamt ca. 250 m² Gesamtfläche (189,5 m² Wohnfläche) auf einem Grundstück von 492 m².

Erdgeschoss – wohnen, kochen und entspannen

Der großzügige Wohnbereich mit ca. 32 m² ist das Herzstück des Hauses. Ein Kamin sorgt an kühlen Tagen für Gemütlichkeit, während sich die doppelten Terrassentüren zum ca. 16 m² großen Freisitz und dem schön

eingewachsenen Garten öffnen – ideal für Grillabende und Erholung im Grünen.

Die separate Küche (13,5 m²) mit Fenster ist voll ausgestattet mit Einbaumöbeln und hochwertigen Geräten: Geschirrspüler (60 cm WHIRLPOOL), Elektroherd mit Cerankochfeld und Backofen (AMICA), Dunstabzugshaube sowie Esstisch mit Stühlen.

Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein separates WC (2,6 m²), ein großzügiger Hauswirtschaftsraum (10,5 m²) mit Badewanne, Waschmaschine, moderner Gastherme (BUDERUS, vor 3 Jahren erneuert) und Warmwasserspeicher (118 l). Angrenzend befindet sich eine praktische Speisekammer (5,2 m²) mit zusätzlichem Kühlschrank und direktem Zugang zur Garage (19,2 m²). Eingang über einen Windfang (2,4 m²) mit robuster Terrakottafliese.

Obergeschoss – Rückzugsort mit viel Platz

Im Obergeschoss erwartet Sie ein komfortables Schlafzimmer (24,5 m²; ca. 27,3 m² Bodenfläche) mit begehbarer Ankleide (9 m², ca. 11,5 m² Bodenfläche) inklusive Dachflächenfenster. Weitere zwei Zimmer (16 m² bzw. 9,5 m²) bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, z. B. als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Ein entspannter Lounge-Bereich (18,5 m²; Bodenfläche ca. 20 m²) sowie ein voll ausgestattetes Badezimmer (11,1 m²; Bodenfläche ca. 13,5 m²) mit Badewanne, Waschbecken, Bidet, WC und Tageslicht ergänzen die Etage. Eine zusätzliche kleine Garderobe steht ebenfalls zur Verfügung.

Vom Flur führt eine praktische ausziehbare Treppe auf den Dachboden mit drei separaten Lagerräumen und Tageslichtfenstern – ideal für zusätzliche Aufbewahrung.

Ausstattung & Extras

- Gaszentralheizung
- Sicherheits-Eingangstür und elektrische Rollläden im EG

- Fenster: moderne Holzrahmenfenster (VELUX), doppelt verglast
- Holzfensterbänke
- Bodenbeläge: Fliesen in Funktionsräumen und Bädern
- Monitoring- und Alarmsystem
- Dach und oberste Geschossdecke wärmegedämmt
- Raumhöhe bis zu 2,65 m im Obergeschoss
- Elektrisches Tor zur Einfahrt und elektrisch öffnende Garagentore
- Möblierung nach Absprache
- Internet- und TV-Anschlüsse vorhanden
- Stromanschluss inkl. 400V (Starkstrom)

Highlights

- Sehr ruhige, grüne Lage in einer gewachsenen Wohngegend
- Funktionale Raumaufteilung über zwei Ebenen
- Große Wohnküche und weitläufiges Wohnzimmer mit Kamin
- Beheizter Hauswirtschaftsbereich mit viel Stauraum
- Garage direkt integriert
- Sonnige Terrasse und pflegeleichter Garten

Dieses Haus ist ab dem **05.06.2025** verfügbar und eignet sich ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort, Sicherheit und eine ruhige Lage legen.

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf ca. €235 (PLN 1.000).

Lernen Sie dieses besondere Zuhause persönlich kennen – wir freuen uns darauf, Sie willkommen zu heißen!

Details

Freistehendes Einfamilienhaus in Gumieńce – verfügbar ab 05.06.2025

Eckdaten:

- **Objektart:** Haus (freistehend)
- **Wohnfläche:** 189,5 m²
- **Gesamtfläche:** 250 m²
- **Grundstücksfläche:** 492 m²
- **Grundstücksform:** Rechteckig
- **Anzahl Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 1

- **Baujahr:** 2000
- **Zustand des Hauses:** Sehr gut
- **Standard:** Sehr gut
- **Wandmaterial:** Betonblöcke
- **Eigentumsform des Grundstücks:** Eigentum

Räume und Ausstattung:

- **Zimmergrößen:** 32 m² + 24,5 m² + 16 m² + 9,5 m²
- **Küche:** Separate Küche, Fläche: 13,5 m²
- **Badezimmer:** 1, Fläche: 11,1 m²
- **Separates WC:** 1, Fläche: 2,6 m²
- **Badezimmerausstattung:** Handtuchheizkörper, Waschbecken, Fenster, Bidet, WC, Badewanne
- **Garderobe:** vorhanden

Außenbereich:

- **Garten:** vorhanden
- **Terrasse:** 1 Terrasse, Fläche: 16 m²
- **Dachbedeckung:** Metallziegel (Blachodachówka)

Weitere Ausstattung:

- **Garage:** ja
- **Stellplätze in der Garage:** 1
- **Kamin:** vorhanden
- **Internetanschluss:** vorhanden
- **Stromversorgung:** ja
- **400V (Starkstrom):** ja
- **Gasanschluss:** ja
- **Hausgeräte:** Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler, Elektroherd
- **Sicherheitsmerkmale:** Videoüberwachung (Monitoring)

Ein komfortables Haus in sehr gutem Zustand mit hochwertiger Ausstattung, großzügigen Räumen und hervorragender Infrastruktur. Ideal für Familien, die viel Platz und einen Garten genießen möchten. Bezugsfertig ab dem 05.06.2025.

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garten Garderobe Kamin Terrasse Keller Aufzug

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.