



Modernes Reihenhaus mit Garten in bevorzugter Wohnlage von Stettin-Gumieńce

352,000 € (1,500,000 PLN)

Baujahr 2025 6 Zimmer ~230 m²

Beschreibung

Modernes Reihenhaus in bevorzugter Lage in Gumieńce

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In einer ruhigen und beliebten Wohngegend von Gumieńce entstehen vier moderne Reihenhäuser, die durch Qualität, Komfort und durchdachtes Design überzeugen. Jedes Haus ist eine eigenständige Immobilie mit separatem Grundbuch, privater Zufahrt und einem eigenen Grundstück von ca. 320 m² – ideal für alle, die Privatsphäre und Unabhängigkeit schätzen.

Raumaufteilung und Ausstattung

- **Gesamtnutzfläche:** ca. 230 m²
- **Wohnfläche:** ca. 207,7 m²
- **Grundstück:** ca. 320 m²
- **Garage:** ca. 20,4 m² (1 Stellplatz)
- **Zusätzliche Parkplätze:** 2 auf dem Grundstück

Erdgeschoss - ca. 76,7 m² + Garage

Geräumiger Wohnbereich mit großer Fensterfront (ca. 6 m²), offene Küche, Windfang, Gäste-WC

Obergeschoss - ca. 73,3 m²

3-4 Schlafzimmer, Badezimmer, Hauswirtschaftsraum/Waschküche

Ausgebautes Dachgeschoss - ca. 57,7 m²

Individuell nutzbare Fläche - ideal als zusätzliches Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum

Bauweise und Materialien

- **Fundament:** Stahlbetonplatte
- **Wände:** Mauerwerk aus Silikatsteinen
- **Decken:** Stahlbeton
- **Dach:** Holzkonstruktion mit Gonts (Bitumenschindeln), PUR-Schaum-Isolierung (20 cm)
- **Fassade:** Silikat-Silikonputz in Grau mit Dekorelementen in Holzoptik (Bolix Wood Stamp)
- **Abdichtungen & Isolierungen:**
 - Bodenplatte: Styropor mind. 8 cm
 - Decken: Styropor 5 cm
 - Gebäudetrennung: 2 cm Styropor

Außenbereich:

Stahlgeländer mit matten PVC- oder Glasplatten, Stahlfensterbänke, PVC-Dachrinnensystem

Fenster und Türen

- **Fenster & Balkontüren:** VEKO (PREMIUM Standard), 3-fach-Verglasung (4-6 mm), grau
- **Haustür:** Umax (U-Wert 1,5 W/m²K), grau
- **Garage:** Hörmann-Garagentor mit elektrischem Antrieb

Technische Ausstattung

- **Strom, Gas und Internetanschluss vorhanden**
- **Starkstrom (400 V)**
- **Städtische Abwasserentsorgung (sanitär und Regen)**
- **Fußbodenheizung im gesamten Haus**
- **Zentrale Wärmeversorgung:** Gas-Brennwerttherme
- **Vorbereitung für Wärmepumpe**

Lebensqualität & Umgebung

Genießen Sie moderne Architektur mit durchdachten Details, die ein hohes Maß an Privatsphäre ermöglichen. Die große Fensterfront im Wohnzimmer bietet viel Tageslicht und den direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten – perfekt für entspannte Nachmittage im Grünen.

Infrastruktur und Umgebung:

- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und Restaurants in unmittelbarer Nähe
- Nahverkehrsanschlüsse bequem erreichbar
- Freizeitangebote: Parkanlagen, ein kleiner See, Fahrradwege, Sportplätze und Spielplätze
- Sehr gute Anbindung ins Zentrum und zu weiterführenden Verkehrswegen

Ein Wohnkonzept, das sich sehen lassen kann – modern, hochwertig und ruhig gelegen. Hier erfüllen Sie sich den Traum vom Eigenheim mit Garten in der Stadt!

Preise in Euro

Kalkulationsbeispiele auf Basis von 1 EUR = PLN 4,26:

- Beispiel monatliche Kosten für den Innenausbau oder andere bekannte Gebühren können auf Wunsch kalkuliert werden – bereits bekannte Beträge bitte anfügen.

Details

Haustyp: Reihenhaus

Stadtteil: Gumieńce

Gesamtfläche: 280,00 m²

Grundstücksfläche: 320,00 m²

Wohnfläche: 230,00 m²

Baujahr: 2025

Ausbaustandard: Neubau-Standard

Zustand des Gebäudes:

Einzugsbereit / Neuwertig

Bauweise / Wandmaterial:

Silikatsteine

Anzahl der Etagen (inkl.

Erdgeschoss): 2

Küche: Offene Küche

Stromanschluss: Ja

Dreiphasenstrom (400V): Ja

Gasanschluss: Ja

Internetanschluss: Ja

Garage: Ja

Anzahl der Garagenplätze: 1

Garten: Ja

Ankleidezimmer: Ja

Anzahl der Balkone: 2

Ein modernes Reihenhaus mit großzügiger Wohnfläche von 230,00

m², gelegen im beliebten Stadtteil Gumieńce. Die Gesamtfläche des Hauses beträgt 280,00 m² bei einem Grundstück von 320,00 m². Das Haus wurde in solider Silikatbauweise errichtet und entspricht dem gehobenen Neubau-Standard.

Die Immobilie besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen. Die offene Küche sorgt für ein modernes Wohngefühl. Zwei Balkone bieten zusätzlichen Außenraum zur Entspannung. Darüber hinaus stehen ein Garten und ein Ankleidezimmer zur Verfügung – ideal für Familien oder Komfortliebhaber.

Die technologische Ausstattung des Hauses erfüllt hohe Ansprüche: Stromanschluss mit 400V-Dreiphasenstrom, Gas- und Internetanschluss sind vorhanden. Zur Immobilie gehört auch eine Garage mit einem Stellplatz.

Ein hochwertiges Zuhause in ruhiger Lage mit viel Platz zum Leben und Entspannen.

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garten Garderobe Balkon

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.