



Vielseitiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Stettin-Gumieńce mit großem Potenzial

352,000 € (1,500,000 PLN)

Baujahr 1974 9 Zimmer ~178 m²

Beschreibung

Freistehendes Wohnhaus mit vielseitigem Nutzungspotenzial in Szczecin-Gumieńce

Wir präsentieren Ihnen ein besonderes Angebot – ein freistehendes Einfamilienhaus in der begehrten und gut angebundenen Wohngegend Gumieńce in Szczecin. Diese Immobilie ist ideal sowohl für Familien, die ein großzügiges Zuhause in ruhiger, grüner Umgebung suchen, als auch für Investor*innen, die ein Objekt mit erheblichem Potenzial zur Vermietung oder für gewerbliche Zwecke schätzen.

Die Immobilie im Überblick

- **Wohnfläche:** ca. 178,34 m²
- **Gesamtfläche:** ca. 280,5 m²
- **Grundstück:** 493 m² – eben und vollständig umzäunt
- **Hausbaujahr:** 1974
- **Umfassende Sanierung und Ausbau:** 2000
- **Etagen:** 2 Etagen + Untergeschoss
- **Zimmeraufteilung:** Flexible Nutzung durch separate Außenzugänge zu jedem Geschoss – ideal für Mehrgenerationenhaushalte, Vermietung oder Gewerbe
- **Küche:** Separate Küche
- **Badezimmer:** 3
- **Garage:** Unterirdische Einzelgarage

Ausstattung und Zustand

Der Zustand der Immobilie ist solide – bereit für Renovierung oder Modernisierung nach Ihren eigenen Vorstellungen. Ausgestattet mit zwei unabhängigen Gas-Zentralheizungen (je eine für das Erdgeschoss + Untergeschoss sowie eine für das Obergeschoss) sorgt das Haus für wohlige Wärme in allen Bereichen.

Weitere Merkmale:

- Flachdach mit Bitumenabdichtung
- Wände aus gemischtem Baustoff
- Fenster aus Kunststoff
- Böden: Laminat und Terrakotta
- Strom-, Wasser- und Gasanschluss vorhanden
- Anschluss an das städtische Abwassersystem
- Stadtwasseranschluss
- Umzäunung aus Holz

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, begrünten Straße im beliebten Stadtteil Gumieńce – einer der am besten entwickelten und vernetzten Gegenden Szczecins. In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- Kindergärten und Grundschulen
- Einkaufsmöglichkeiten
- Ärztliche Versorgung
- Öffentliche Verkehrsmittel (Busverbindung)
- Asphaltierte Zufahrtsstraße

Das Stadtzentrum von Szczecin ist in etwa 10 Minuten bequem mit dem Auto erreichbar.

Verfügbarkeit

Die Immobilie ist **ab dem 2. September 2025** bezugsfrei.

Dieses Haus bietet Ihnen dank seiner flexiblen Raumstruktur zahlreiche Möglichkeiten – ob als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationendomizil, Renditeobjekt oder Standort für Ihre Geschäftsidee. Vereinbaren Sie gern eine Besichtigung und erleben Sie das Potenzial dieser Immobilie persönlich. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Szczecin-Gumieńce!

Details

Immobilientyp: Einfamilienhaus

Verfügbarkeit: ab dem 02.09.2025

Stadtteil: Gumieńce

Grundstückslage: Ebenes Gelände

Gesamtfläche: 178,34 m²

Grundstücksfläche: 493,00 m²

Grundstücksform: Rechteckig

Nutzfläche: 280,50 m²

Bauweise: Freistehend

Baujahr: 1974

Zustand: Renovierungsbedürftig

Gebäudezustand: Gut

Wandmaterial: Andere

Küche: Separat

Anzahl der Badezimmer: 3

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 2

Warmwasserquelle: Gastherme mit zwei Kreisläufen

Heizung: Gas-Zentralheizung

Stromanschluss: Ja

Gasanschluss: Ja

Abwasser: Öffentliche Kanalisation

Wasserversorgung: Städtisches Wasser

Fenster: Kunststofffenster

Dachdeckung: Teerpappe

Bodenbeläge: Paneele, Terrakotta

Zaunart: Holz

Garage: Ja

Garagentyp: Unterirdisch

Anzahl der Garagenplätze: 1

Infrastruktur in der Nähe:

- Lebensmittelgeschäft
- Kindergarten
- Grundschule
- Apotheke
- Öffentliche Verkehrsmittel

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage 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.