



## **Modernes Reihenhaus mit Garten, Terrasse und Garage in familienfreundlichem Stettin**

**331,000 € (1,399,000 PLN)**

Baujahr 2025   4 Zimmer   ~139 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Zeitgemäßes Reihenhaus mit Garten, Terrasse und Garage in Gumieńce**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in ruhiger und gut angebundener Lage – nur 15 Minuten vom Stadtzentrum entfernt!

Diese moderne Immobilie mit einer Gesamtfläche von 139 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem 178 m<sup>2</sup> großen, flachen Grundstück mit unregelmäßiger Form. Das im Jahr 2025 errichtete Reihenhaus bietet einen komfortablen Wohnstandard im bezugsfertigen Zustand und ist ab dem 13.10.2025 verfügbar.

## Highlights der Immobilie:

- **Garten mit Terrasse (15 m<sup>2</sup>)** – perfekt für entspannte Stunden im Freien
- **Privatgarage (17 m<sup>2</sup>)** mit automatischem Tor
- **Zusätzliche Stellplätze** für Bewohner und Gäste am Haus
- **Nutzung des Dachgeschosses** dank ausgebautem Dachbereich

## Raumaufteilung:

### Erdgeschoss:

- Offener Wohn- und Essbereich mit Küche: **45,09 m<sup>2</sup>**
- Gäste-WC: **2,61 m<sup>2</sup>**
- Flur: **3,37 m<sup>2</sup>**
- Eingangsbereich (Windfang): **2,38 m<sup>2</sup>**
- Treppenhaus: **2,14 m<sup>2</sup>**
- Garage: **17,00 m<sup>2</sup>**

### Obergeschoss:

- Schlafzimmer 1: **17,24 m<sup>2</sup>**
- Schlafzimmer 2: **12,20 m<sup>2</sup>**
- Schlafzimmer 3: **11,95 m<sup>2</sup>**
- Ankleidezimmer: **4,00 m<sup>2</sup>**
- Badezimmer: **9,24 m<sup>2</sup>**
- Flur: **7,20 m<sup>2</sup>**
- Treppenhaus: **4,20 m<sup>2</sup>**

Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen **Balkon (4,69 m<sup>2</sup>)** sowie moderne Kunststofffenster, Kabel-TV, Internetanschluss, Alarmanlage und Videoüberwachung.

## Ausstattung und Technik:

- **Gaszentralheizung** mit 2-Kreislauf-Gastherme
- Anschluss an **städtische Wasser- und Abwasserversorgung**

- **400V Stromanschluss**
- **Gasanschluss vorhanden**
- Bodenbelag: Betonestrich
- Dachbedeckung: Dachziegel
- Fenster: Kunststoff
- Grundstückseinfriedung: Zaun mit Netz

Die offene Raumgestaltung mit lichtdurchfluteten Bereichen schafft ein angenehmes Wohnklima und bietet gleichzeitig genug Platz für die ganze Familie.

Lage:

Gumieńce ist ein aufstrebendes Wohnviertel mit viel Grün und offener Umgebung – ideal für alle, die Ruhe und Sicherheit schätzen, jedoch nicht auf die Nähe zum Stadtzentrum verzichten möchten. In der direkten Umgebung finden Sie Apotheken, Schulen und Kindergärten – perfekt für Familien.

Zögern Sie nicht und entdecken Sie, was dieses stilvolle Zuhause für Sie bereithält!

## Details

**Reihenmittelhaus in Gumieńce –  
Neubau bezugsfrei ab  
13.10.2025**

**Objektdetails:** - **Immobilientyp:**

Reihenhaus

- **Wohnfläche:** 139,00 m<sup>2</sup>

- **Grundstücksfläche:** 178,00 m<sup>2</sup>

(unregelmäßiger Zuschnitt)

- **Grundstücksform:** Eigentum

- **Baujahr:** 2025

- **Etagenanzahl:** 1 (inkl.

Erdgeschoss)

- **Dachgeschoss:** ausgebaut

- **Bauweise:** Wände aus  
Silikatsteinen

- **Dachdeckung:** Dachziegel

- **Fenster:** Kunststofffenster

- **Fußböden:** Beton

- **Zustand:** Rohbau (entwicklerfertig)

- **Lage:** ebenes Grundstück

**Innenausstattung:** - **Küche:**

Halboffen, **Fläche:** 10,70 m<sup>2</sup>

- **Badezimmer:** 1 Bad mit einer  
Fläche von 11,85 m<sup>2</sup>

- **WC:** Separates WC mit einer Fläche von 11,85 m<sup>2</sup>
- **Zimmeranzahl:** Raumauflteilung inkl. drei kleineren Räumen (je 3 m<sup>2</sup>)
- **Garderobe:** vorhanden

### **Außenbereiche:** - **Balkon:** 1

Balkon, Fläche: 4,69 m<sup>2</sup>

- **Terrasse:** 1 Terrasse, Fläche: 15 m<sup>2</sup>
- **Garten:** vorhanden

### **Technische Ausstattung:** -

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

- **Warmwasser:** Gastherme mit zwei Kreisläufen
- **Stromanschluss vorhanden**
- **Starkstrom (400 V):** vorhanden

- **Gasanschluss:** vorhanden
- **Abwasser:** städtische Kanalisation
- **Wasserversorgung:** städtisch
- **Internetanschluss:** vorhanden
- **Kabel-TV:** vorhanden
- **Sicherheitsausstattung:**  
Alarmanlage und Videoüberwachung

### **Zusätzliche Merkmale:** - **Garage:** eine Garage vorhanden

- **Eingezäunt:** Zaun aus Maschendraht

### **Verfügbarkeit:**

Bezug ab dem **13. Oktober 2025**

**Wert des Miteigentumsanteils  
am Grundstück:** €0,24 (PLN 1)

## Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garten Garderobe Terrasse

## 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.

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41