



## Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Lage von Stettin- Gumieńce

**413,000 € (1,750,000 PLN)**

Baujahr 2000   4 Zimmer   ~250 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Gumieńce

Entdecken Sie dieses äußerst komfortable und funktionale Einfamilienhaus aus dem Jahr 2000, eingebettet in eine ruhige Wohngegend von Gumieńce. Die Immobilie liegt an einer wenig befahrenen Straße, umgeben von viel Grün, Einfamilienhäusern und gepflegten Naherholungsflächen – ein perfekter Ort für Familien, die Komfort und Ruhe schätzen.

### Raumaufteilung und Ausstattung

**Wohnfläche:** 189,5 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche:** 250 m<sup>2</sup>

**Grundstücksgröße:** 492 m<sup>2</sup>

#### Erdgeschoss (93,5 m<sup>2</sup>)

- **Geräumiger Wohnbereich (32 m<sup>2</sup>):** Mit Kamin und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse (16 m<sup>2</sup>) sowie in den liebevoll gestalteten Garten mit Bäumen und Ziersträuchern.
- **Diele (10,5 m<sup>2</sup>):** Elegant offen zum Wohnbereich gestaltet, mit Zugang zur Küche, Gäste-WC sowie den Wirtschaftsräumen.
- **Separate Küche (13,5 m<sup>2</sup>):** Quadratisch geschnitten, mit Fenster; ausgestattet mit Einbauküche, Kühlschrank, 60 cm Geschirrspüler von WHIRLPOOL, Elektroherd mit Cerankochfeld und Backofen von AMICA sowie Dunstabzugshaube; mit Esstisch und Stühlen.
- **Gäste-WC (2,6 m<sup>2</sup>):** Mit Waschbecken.
- **Wirtschaftsbereiche:**
- **Waschküche (10,5 m<sup>2</sup>):** Mit Badewanne, Waschmaschine, Gastherme von BUDERUS (neu vor ca. 3 Jahren) und Warmwasserspeicher (118 l).
- **Speisekammer (5,2 m<sup>2</sup>):** Mit zusätzlichem Kühlschrank.
- **Garage (19,2 m<sup>2</sup>):** Mit Platz für ein Auto, elektrisch bedienbares Kipptor.
- **Windfang (2,4 m<sup>2</sup>):** Mit Terrakottaboden.

#### Obergeschoss (88 m<sup>2</sup>)

- **Hauptschlafzimmer (24,5 m<sup>2</sup> Bodenfläche: 27,3 m<sup>2</sup>):** Mit Zugang zum Ankleideraum.
- **Ankleiderschrank (9 m<sup>2</sup> / Bodenfläche: 11,5 m<sup>2</sup>):** Mit Dachflächenfenster.
- **Zwei zusätzliche Zimmer:**
- **Zimmer 1:** 16 m<sup>2</sup> (Bodenfläche: 20,4 m<sup>2</sup>)
- **Zimmer 2:** 9,5 m<sup>2</sup> (Bodenfläche: 12,7 m<sup>2</sup>)

- **Offener Loungebereich im Flur (18,5 m<sup>2</sup> / Bodenfläche: 20 m<sup>2</sup>):**  
Mit Dachflächenfenster.
- **Badezimmer (11,1 m<sup>2</sup> / Bodenfläche: 13,5 m<sup>2</sup>):** Mit Badewanne, Bidet, WC, Waschtisch, Dachflächenfenster und Möglichkeit zum Einbau einer Dusche.
- **Kleine Garderobe unter der Schräge ohne Fenster.**

Im Obergeschoss verfügen alle Zimmer (außer Bad, Ankleide und Garderobe) über vollformatige Fenster.

## Dachgeschoss

- Zugang über ausklappbare Treppe vom Flur.
- Drei praktische Abstellräume mit Dachfenstern.
- Höhe im First: 2,65 m
- Dach sowie oberste Geschossdecke sind gedämmt.

## Bauweise und Ausstattung

- **Baumaterial:** Massive Betonblockbauweise
- **Dach:** Steildach mit Metall-Dachziegeln
- **Fenster:** Moderne, doppelt verglaste Holzfenster von VELUX, teilweise Dachflächenfenster; Holzfensterbänke
- **Sanitärräume:** Wand- und Bodenfliesen
- **Fußböden in Technikräumen:** Terrakotta
- **Heizung:** Gasheizung
- **Sicherheit:** Einbruchschutz-Haustür, einbruchhemmende Rollläden im Erdgeschoss (fernbedienbar), Alarmanlage, Videoüberwachung
- **Garage:** Integriert, mit Platz für Auto und Zweirad, elektrisches Kipptor
- **Zufahrtstor:** Elektrisch bedienbar
- **Grundstück:** Umzäunt, gepflegter Garten mit dekorativen Pflanzen

## Weitere Extras

- Möglichkeit der Übernahme oder Entfernung der Möbel nach Absprache
- Stromanschluss mit 400V verfügbar
- Internetanschluss vorhanden

**Verfügbarkeit ab:** 02.11.2025

Ein Zuhause, das sowohl durch Komfort als auch durch seine ruhige und grüne Lage überzeugt – ideal für Familien mit mehreren Generationen. Lassen Sie sich begeistern von einem durchdachten Wohnkonzept, hochwertigen Ausstattungsdetails und einem herrlichen Garten – hier wartet Ihr neues Heim auf Sie.

## Details

### **Freistehendes Einfamilienhaus in Gumieńce - verfügbar ab dem 02.11.2025**

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus in sehr gutem Zustand im beliebten Stadtteil Gumieńce. Das Haus wurde im Jahr 2000 erbaut und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung.

#### **Grundstück und Gebäude -**

Grundstücksfläche: 492,00 m<sup>2</sup>  
(rechteckig) - Gesamtfläche des Hauses: 250,00 m<sup>2</sup> - Nutzfläche: 189,50 m<sup>2</sup> - Bauweise: Betonblock - Dachdeckung: Blechdachpfanne - Geschosse: 1 (inkl. Erdgeschoss) - Bauzustand: sehr gut - Eigentumsform des Grundstücks: Eigentum

#### **Räume und Ausstattung -**

Wohnzimmer: 32 m<sup>2</sup> - Zimmer: 24,5

m<sup>2</sup> + 16 m<sup>2</sup> + 9,5 m<sup>2</sup> - Küche  
(separat): 13,5 m<sup>2</sup>

Ausgestattet mit Kühlschrank,  
Elektroherd, Backofen und  
Geschirrspüler - Badezimmer: 11,1  
m<sup>2</sup>

Ausgestattet mit WC, Bidet,  
Handtuchheizkörper, Waschbecken,  
Fenster, Badewanne - Zusätzliches  
WC: 2,6 m<sup>2</sup> - Garderobe - Kamin -  
Terrasse: 16 m<sup>2</sup> - Garten

#### **Technische Anschlüsse und Ausstattung -**

Stromanschluss  
vorhanden (inkl. 400V) -  
Gasanschluss vorhanden -  
Internetanschluss -  
Videoüberwachung

**Garage und Parken** - Garage  
vorhanden - Anzahl der  
Garagenstellplätze: 1

Ein gepflegtes Zuhause mit  
hochwertiger Ausstattung, das keine  
Wünsche offen lässt – ideal für

Familien, die Ruhe und Komfort in  
einer gefragten Wohngegend suchen.

## **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

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.

**Lukasz Szulborski**  
**+49 172 971 53 41**

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.