



Exklusive Residenz mit Pool und großem Garten in Stettin-Gumieńce

921,000 €

Baujahr 1989 7 Zimmer ~700 m²

Beschreibung

Exklusive Residenz mit Pool und großem Garten in Gumieńce

Diese freistehende Residenz verbindet eine ruhige, grüne Wohnlage mit einer komfortablen Anbindung an das Stadtzentrum. Das gepflegte Anwesen befindet sich auf einem großzügigen, rechteckigen Grundstück und bietet viel Privatsphäre sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Eckdaten

- Wohn-/Nutzfläche: ca. 537,54 m²
- Gesamtfläche: ca. 700 m²
- Grundstück: ca. 2.797 m²

- Baujahr: 1989
- Freistehendes Einfamilienhaus, 1 Etage
- Massivbauweise aus Ziegeln
- Ziegeldach
- Sehr guter Zustand

Wohnen mit Komfort

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein einladender Eingangsbereich, Flur, fünf Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Das Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohnbereich mit Kamin, Bar und direktem Zugang zur Terrasse. Eine separate Küche mit Fenster sowie ein Essbereich ergänzen diese Ebene.

Das Dachgeschoss bietet eine große offene Fläche, die sich flexibel als Atelier, Arbeitsbereich, Lounge oder zusätzlicher Wohnraum gestalten lässt. Eine Garderobe ist ebenfalls vorhanden.

Im geräumigen Untergeschoss befinden sich eine Garage, Speisekammer, Technikräume sowie sanitäre Einrichtungen für die Gartenpflege.

Garten, Pool und Erholung

Der außergewöhnlich große Garten ist mit rund 3.000 Bäumen und Sträuchern bepflanzt, darunter beeindruckende, etwa 70 Jahre alte Zedern und Fichten. Für entspannte Sommertage steht ein beheizter Pool mit ca. 6 × 10 m und einer Tiefe von ca. 1,5 m zur Verfügung. Ein separater Grillbereich im hinteren Gartenteil lädt zu geselligen Stunden im Freien ein.

Besonderes Potenzial

Das Grundstück liegt in einem Bereich, für den eine niedriggeschossige Mehrfamilienbebauung vorgesehen ist. Nach den vorgesehenen Planungsannahmen sind bis zu 40 % Überbauung sowie bis zu vier Geschosse zur Straßenseite möglich. Derzeit läuft ein Verfahren zur Anpassung des Bebauungsplans. Dadurch bietet die Immobilie neben der repräsentativen Eigennutzung auch interessantes Entwicklungspotenzial.

Details

Freistehendes Einfamilienhaus mit Pool in Gumieńce

Zum Verkauf steht ein außergewöhnlich gepflegtes, freistehendes Haus in begehrter Lage von **Gumieńce**. Die Immobilie befindet sich in idealem Zustand und bietet viel Platz, Komfort sowie zahlreiche hochwertige Ausstattungsmerkmale.

- Grundstücksfläche: **2.797 m²**
- Gesamtnutzfläche: **700 m²**
- Wohn-/Nutzfläche: **537 m²**
- Baujahr: **1989**
- 1 Etage
- Massive Bauweise aus Ziegel
- Ziegeldach

- Rechteckiges Grundstück
- 3 Badezimmer
- 3 separate WCs
- Küche mit Fenster
- Garage mit **3 Stellplätzen**
- Terrasse
- Kamin
- Pool
- Gasanschluss vorhanden
- Starkstromanschluss 400 V vorhanden

Eine exklusive Immobilie für anspruchsvolle Käufer, die großzügiges Wohnen, Privatsphäre und eine hervorragende Ausstattung in einer attraktiven Wohnlage schätzen.

Eigenschaften der Immobilie

Keller Garten

Stettin

Szczecin to największe miasto w północno-zachodniej Polsce, położone nad Odrą i blisko Zalewu Szczecińskiego. Posiada duży port morski i historyczne Stare Miasto. Warte zobaczenia są średniowieczne Wały Chrobrego nad rzeką z widokiem na port, Stare Miasto z ratuszem oraz liczne muzea (np. Muzeum Narodowe). Chociaż nie leży bezpośrednio nad morzem, czuć tu morski styl dzięki rzece i zalewowi. Klimat jest pod wpływem kontynentalnym, ale latem chłodny dzięki bałtyckim wiatrom.

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.

Jacek Moroz

+49 172 9715341 +48 603 673 603

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.