



Moderne Reihenhäuser in Stettin-Gumieńce – 230 m², Garten und Garage

343,000 €

Baujahr 2025 6 Zimmer ~230 m²

Beschreibung

Moderne Reihenhäuser in Szczecin-Gumieńce

Entdecken Sie moderne Einfamilien-Reihenhäuser in attraktiver Lage an der Tyniecka-Straße im Stadtteil Gumieńce. Die 2025 fertiggestellten Häuser werden im hochwertigen Bauträgerstandard angeboten und verbinden eine durchdachte Architektur mit Privatsphäre und viel Raum für individuelle Gestaltung.

Jede Einheit ist eine eigenständige Immobilie mit separater Zufahrt, eigenem Grundbuch und einem Grundstück von ca. 320 m². Eine ruhige, nicht störende gewerbliche Nutzung, etwa für Praxisräume, ist möglich.

Flächen und Raumaufteilung

- Gesamtfläche: ca. 230 m²
- Wohnfläche: ca. 207,7 m²
- Grundstück: ca. 320 m²
- Einzelgarage: ca. 20,4 m²
- 2 zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück
- 2 Balkone, Garten und Terrasse
- 2 Badezimmer

Erdgeschoss – ca. 76,7 m²:

Wohnzimmer, offene Küche, Eingangsbereich, Gäste-WC und Garage.

Obergeschoss – ca. 73,3 m²:

2–3 Schlafzimmer, Badezimmer und Hauswirtschaftsraum.

Ausgebautes Dachgeschoss – ca. 57,7 m²:

Vorgesehen für zwei weitere Schlafzimmer und ein Badezimmer.

Ausstattung und Technik

- Massivbauweise mit Kalksandsteinwänden
- Fundamentplatte und Stahlbetondecken
- Holzdachkonstruktion mit Schindeldeckung
- PUR-Dachdämmung von 20 cm
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Gas-Brennwerttherme mit zwei Funktionen
- Vorbereitung für den Einbau einer Wärmepumpe
- Städtische Wasser-, Schmutz- und Regenwasseranschlüsse
- Kunststoffenster und Balkontüren von VEKO, Premium-Standard, in Grau
- Dreifachverglasung
- Hörmann-Garagentor mit Antrieb
- Graue Hauseingangstür
- Moderne graue Silikat-Silikon-Fassade mit dekorativen Holzoptik-Elementen
- Stahlgeländer mit matten PVC-Elementen oder Glas

Besondere Vorzüge

Das helle Wohnzimmer begeistert mit einer großen Fensterfront von ca. 6 m² und einem großzügigen zweiflügeligen Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die individuelle Architektur schafft angenehme Distanz zu den Nachbarhäusern und ein besonderes Gefühl von Privatsphäre.

In der Umgebung erwarten Sie ein See, Parkanlagen, Radwege, Sportplatz und Spielplatz. Geschäfte, Restaurants, Bäckereien, Apotheken sowie eine Bushaltestelle befinden sich bequem in der Nähe. Die Innenstadt und das Umland sind schnell erreichbar.

Details

Modernes Reihenhaus im Neubauprojekt – Gumieńce

Zum Verkauf steht ein großzügiges Reihenhaus im beliebten Stadtteil **Gumieńce**. Die Immobilie befindet sich im idealen Bauzustand und wird im **Ausbaustandard** übergeben.

- Gesamtfläche: **230,00 m²**
- Wohnfläche: **207,70 m²**
- Grundstücksfläche: **320,00 m²**
- Baujahr: **2025**
- Grundstück: Eigentum
- Anzahl der Etagen: **2**
- 2 Badezimmer
- 2 Balkone
- Garten

- Ankleidezimmer
- Garage mit einem Stellplatz

Das Haus wurde in hochwertiger Silikatbauweise errichtet. Es verfügt über Kunststofffenster, einen Anschluss an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation sowie einen Gasanschluss. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, die Warmwasserversorgung über eine Gas-Zweikreistherme.

Weitere Ausstattungsmerkmale: - 400-V-Starkstromanschluss - Küche mit Fenster - Moderne und funktionale Raumaufteilung - Ruhige Lage in einem attraktiven Wohnviertel

Eigenschaften der Immobilie

Balkon

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.

Karol Kostyrka

+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.