



Freistehendes Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial in ruhiger Lage von Stettin

286,000 €

Baujahr 1998 4 Zimmer ~270 m²

Beschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Szczecin-Gumieńce

Willkommen in einem freistehenden Haus in einer ruhigen, gut angebundenen Wohnlage von Gumieńce. Das Haus befindet sich in zweiter Baureihe und bietet viel Potenzial für Familien sowie für Käufer, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten.

Eckdaten

- Gesamtfläche: 270 m²
- Wohnfläche: ca. 126 m²
- Grundstück: 520 m²

- Baujahr: 1998
- Freistehendes Haus mit 2 Etagen und Keller
- Renovierungsbedürftiger Zustand
- Flaches, rechteckiges Grundstück
- Massivbauweise aus Keramikziegeln
- Dach mit Metallziegeldeckung
- Städtische Wasser- und Kanalisation
- Garage vorhanden

Raumaufteilung

Kellergeschoss

Das Haus ist vollständig unterkellert. Hier befinden sich der Heizraum mit Waschküche, ein Abstellraum unter der Treppe sowie drei Räume mit großen Fenstern. Diese eignen sich flexibel als Lagerfläche, Hobbyraum, Fitnessbereich oder Werkstatt.

Erdgeschoss

Der ca. 40 m² große Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse schafft einen angenehmen Mittelpunkt des Hauses. Ergänzt wird diese Ebene durch eine Küche, einen Ankleideraum und ein Gäste-WC. Wohnbereich und Küche bilden einen komfortablen Tagesbereich.

Obergeschoss

Drei gut geschnittene Zimmer stehen zur Verfügung, zwei davon mit Zugang zum Balkon. Außerdem gibt es ein großes Badezimmer.

Dachgeschoss

Das derzeit nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzliches Entwicklungspotenzial. Heizungs- und Wasserinstallationen sind bereits vorhanden, sodass ein Ausbau zu weiterem Wohnraum möglich ist.

Ausstattung und Potenzial

- Drei Heizquellen: Kamin, Gasheizung sowie Holz-/Pelletheizung
- Gasbetriebene Warmwasserversorgung
- Gedämmtes Gebäude für eine effizientere Nutzung

- Holzfenster
- Böden mit Fliesen und Paneelen
- 1 Badezimmer und 2 WCs
- Gegensprechanlage

Lage

Die Lage verbindet Ruhe mit guter Alltagstauglichkeit: Öffentliche Verkehrsmittel, Geschäfte, Schulen und Grünflächen sind schnell erreichbar. Eine attraktive Immobilie mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten in Szczecin-Gumieńce.

Details

Freistehendes Haus in Szczecin-Gumieńce

Zum Verkauf steht ein freistehendes Haus in ruhiger Lage im beliebten Stadtteil Gumieńce. Die Immobilie befindet sich auf einem ebenen, rechteckigen Grundstück mit einer Fläche von **520 m²**.

- Gesamtfläche: **270 m²**
- Wohnfläche: **126 m²**
- Grundstücksfläche: **520 m²**
- Baujahr: **1998**
- 2 Etagen
- Zustand: renovierungsbedürftig
- Massive Bauweise aus keramischem Ziegel
- Dachdeckung aus Metallziegeln
- Separate Küche
- 1 Badezimmer und 2 separate WCs
- Holzfenster
- Böden: Fliesen und Paneele
- Garage vorhanden

Die Warmwasserversorgung erfolgt über eine Gas-Kombitherme. Beheizt wird das Haus über eine Kohle-Zentralheizung, Gas-Zentralheizung sowie einen Kamin. Das Objekt ist an die städtische Wasser- und Kanalisation angeschlossen.

Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe.

Eigenschaften der Immobilie

Keller 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.