



Doppelhaushälfte in Stettin-Gumieńce mit 3 Wohneinheiten und Garten

275,000 €

Baujahr 1976 7 Zimmer ~252 m²

Beschreibung

Doppelhaushälfte mit vielseitigem Potenzial in Szczecin-Gumieńce

Diese gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich in attraktiver Lage im beliebten Stadtteil Gumieńce, nahe der Krakowska-Straße. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und die städtische Infrastruktur sind bequem erreichbar.

Das Haus bietet ca. 192 m² Wohnfläche auf einem 486 m² großen, ebenen Grundstück. Durch die drei voneinander unabhängigen Ebenen eignet sich die Immobilie sowohl als großzügiges Familiendomizil als auch hervorragend als Kapitalanlage mit Vermietungspotenzial.

Raumkonzept & Möglichkeiten

Jede der drei Ebenen verfügt über: - einen separaten Zugang über das Treppenhaus - eine eigene Küche - ein eigenes Bad

Diese Aufteilung ermöglicht die Nutzung als drei separate Wohneinheiten und bietet flexible Optionen für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten oder langfristige Vermietung.

Ausstattung

- Baujahr 1976, solider Ziegelbau
- guter Gebäudezustand
- Gaszentralheizung und Kamin
- Gas-Zweikreissystem für Warmwasser
- Kunststofffenster
- Holzdielenböden
- separate Küchen
- 3 Badezimmer und 2 zusätzliche WCs
- Stadtwasser und kommunaler Kanalanschluss
- Gegensprechanlage
- Dach mit Ziegelerdeckung

Außenbereich & Parken

Der gepflegte, nach Westen ausgerichtete Garten lädt zum Entspannen ein und überzeugt mit zahlreichen Pflanzen sowie zwei praktischen Abstellräumen. Eine ca. 20 m² große Terrasse ergänzt den Außenbereich.

Zur Immobilie gehören außerdem eine Tiefgarage mit einem Stellplatz sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz, der auch für größere Fahrzeuge geeignet ist.

Details

Gepflegtes Doppelhaus in Gumieńce

Dieses gepflegte Doppelhaus aus dem Jahr 1976 befindet sich auf einem ebenen, rechteckigen Eigentumsgrundstück in beliebter Lage von Gumieńce. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist in der Nähe vorhanden.

- Gesamtfläche: 252 m²
- Wohnfläche: 192 m²
- Grundstücksfläche: 486 m²
- 2 Etagen
- Zustand: gut
- Massive Ziegelbauweise

- Ziegeldach
- Separate Küche
- 3 Badezimmer und 2 separate WCs
- Kunststofffenster
- Böden aus Holzdielen
- Terrasse mit ca. 20 m² Fläche
- Tiefgaragenstellplatz für 1 Fahrzeug
- Gegensprechanlage

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung sowie einen Kamin. Warmwasser wird über eine Gas-Zweikreisanlage bereitgestellt. Das Haus ist an das städtische Wasser- und Abwassernetz angeschlossen.

Eigenschaften der Immobilie

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.