



Freistehendes Mehrgenerationenhaus mit Potenzial in Stettin-Gumieńce

311,000 €

Baujahr 1974 6 Zimmer ~178 m²

Beschreibung

Freistehendes Haus mit vielseitigem Potenzial in Szczecin-Gumieńce

Dieses freistehende Haus befindet sich in einer ruhigen, grünen Straße im beliebten Stadtteil Gumieńce. Die Lage verbindet angenehmes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und schneller Anbindung an das Stadtzentrum.

Das 1974 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2000 erweitert und umfassend renoviert. Es bietet ca. 178,34 m² Wohnfläche sowie ca. 280,50 m² Gesamtfläche auf einem vollständig eingezäunten Grundstück von 493 m².

Raum und Nutzungsmöglichkeiten

Das Haus verfügt über zwei Etagen sowie ein Souterrain. Separate Außeneingänge zu den einzelnen Ebenen ermöglichen eine flexible Nutzung – ideal für mehrere Generationen, Vermietung oder eine gewerbliche Nutzung.

- 3 Badezimmer
- Separate Küche
- Kunststofffenster
- Böden aus Fliesen und Paneelen
- Tiefgaragenstellplatz
- Flachdach mit Dachpappe
- Städtische Wasser- und Kanalisation
- Gasanschluss vorhanden

Zwei unabhängige Gasheizsysteme versorgen jeweils Souterrain und Erdgeschoss sowie das Obergeschoss. Der bauliche Zustand ist gut; die Immobilie bietet zugleich Raum für eine individuelle Modernisierung.

Lage

Gumieńce zählt zu den gut angebundenen und dynamisch entwickelten Stadtteilen von Szczecin. Schulen, Kindergärten, Gesundheitszentrum, Einkaufsmöglichkeiten und Bushaltestellen befinden sich in der Nähe. Das Stadtzentrum ist in etwa 10 Minuten erreichbar. Die asphaltierte Zufahrt sorgt für zusätzlichen Alltagskomfort.

Details

Freistehendes Haus in Gumieńce – Renovierungsobjekt mit Potenzial

Zum Verkauf steht ein freistehendes Haus in der beliebten Wohnlage **Gumieńce**. Das Gebäude aus dem Jahr **1974** befindet sich in gutem baulichen Zustand, bietet

jedoch Renovierungsbedarf und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

- Grundstücksfläche: **493,00 m²**
- Gesamtfläche: **178,34 m²**
- Nutzfläche: **280,50 m²**
- Anzahl der Etagen: **2**
- Grundstück: eben, rechteckig
- Baujahr: **1974**

- Zustand: gut
- Ausstattungsstandard: renovierungsbedürftig

Raum und Ausstattung

- Separate Küche
- **3 Badezimmer**
- Kunststofffenster
- Bodenbeläge: Terrakotta und Paneele
- Unterirdische Garage mit **1 Stellplatz**

Technik

- Gas-Zentralheizung
- Warmwasserbereitung über Gas-Zweikreiskessel
- Städtische Wasserversorgung
- Städtische Kanalisation
- Dachdeckung mit Dachpappe
- Wandmaterial: sonstiges

Die Lage bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

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.