



Flexibles Doppelhaus mit 3 Wohneinheiten und Garten in Stettin-Gumieńce

347,000 €

Baujahr 1991 11 Zimmer ~255 m²

Beschreibung

Flexibles Haus mit drei Nutzungseinheiten in Szczecin-Gumieńce

Dieses gepflegte Doppelhaus verbindet großzügiges Wohnen, Privatsphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Lage in dem beliebten Stadtteil Gumieńce, nahe dem Jezioro Słoneczne und dem Park Przygodna, bietet eine angenehme, ruhige Umgebung bei gleichzeitig sehr guter Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Das 1991 errichtete Haus verfügt über eine Gesamtfläche von 254,97 m² sowie ca. 250 m² Nutzfläche und steht auf einem eigenen, liebevoll angelegten Grundstück mit 408 m².

Viel Raum für unterschiedliche Lebensmodelle

Die durchdachte Aufteilung ermöglicht die Nutzung als drei separate Wohn- oder Nutzungseinheiten. Damit eignet sich die Immobilie ideal für Mehrgenerationenwohnen, das Zusammenleben mit erwachsenen Kindern oder Eltern sowie für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Eine der Einheiten ist als eigenständige Wohnung mit Wohnzimmer und Küchenzeile, Schlafzimmer sowie Badezimmer gestaltet. Die weiteren Bereiche bieten zusätzliche flexible Flächen für individuelle Wohnkonzepte, Vermietung oder eine ruhige gewerbliche Nutzung, etwa als Büro, Kanzlei, Planungsstudio oder Therapiepraxis.

Ausstattung

- Doppelhaushälfte in sehr gutem Gebäudezustand
- 2 Geschosse
- Ziegelbauweise
- Keramische Dacheindeckung
- 5 Badezimmer
- Küche mit Fenster
- 2 Balkone
- Keller
- Gepflegter Garten für Erholung und gesellige Stunden
- Freistehende Garage mit 2 Stellplätzen
- Kunststofffenster
- Gas-Zentralheizung und Gas-Zweikreissystem für Warmwasser
- Stadtwasser und Kanalisation
- Gasanschluss
- Überwachungssystem

Lage

In der näheren Umgebung befinden sich Grün- und Erholungsflächen, Radwege, Geschäfte, Schulen, Kindergarten, Arztpraxen sowie öffentliche Verkehrsmittel. Das Einkaufszentrum Ster und Castorama sind ebenfalls bequem erreichbar.

Eine besondere Immobilie für alle, die ein Zuhause mit Raum, Unabhängigkeit und langfristiger Flexibilität suchen.

Details

Gepflegtes Doppelhaus in Stettin-Gumieńce

Zum Verkauf steht ein großzügiges Doppelhaus in sehr gutem Zustand im beliebten Stadtteil Gumieńce. Die Immobilie wurde 1991 in massiver Ziegelbauweise errichtet und überzeugt durch ihre funktionale Raumaufteilung sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

- Gesamtfläche: **254,97 m²**
- Wohnfläche: **250,00 m²**
- Grundstücksfläche: **408,00 m²**
- Grundstück im Eigentum
- 2 Etagen
- Baujahr: 1991
- Standard: gut
- Gebäudezustand: sehr gut

Ausstattung

- Massivbauweise aus Ziegeln
- Dach mit Keramikziegeln
- Gaszentralheizung
- Gasbetriebene Zweikreisheizung für Warmwasser
- Städtische Wasserversorgung und Kanalisation
- Kunststofffenster
- Küche mit Fenster
- 5 Badezimmer
- Keller
- 2 Balkone
- Überwachungssystem
- Freistehende Garage mit 2 Stellplätzen

Eine attraktive Immobilie für Familien oder als Mehrgenerationenhaus in einer begehrten Lage von Gumieńce.

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.