



Gepflegtes Reihenhauses mit Garten, Garage und Ausbaupotenzial in Stettin-Gumieńce

359,000 €

Baujahr 1976 4 Zimmer ~180 m²

Beschreibung

Gepflegtes Reihenhauses mit Garten in Szczecin-Gumieńce

In einer der beliebtesten Wohnlagen von Szczecin, im Stadtteil Gumieńce, erwartet Sie dieses sehr gepflegte und frisch renovierte Reihenhauses. Das Haus verbindet die Ruhe eines grünen Wohnumfelds mit der Nähe zur städtischen Infrastruktur.

Das Grundstück mit einer Fläche von 384 m² ist liebevoll angelegt und bietet viel Privatsphäre. Im Garten wachsen Kirsch-, Sauerkirsch- und Apfelbäume. Ein vorhandenes Gewächshaus eignet sich ideal für Kräuter oder Tomaten und kann bei Bedarf entfernt werden.

Eckdaten

- Reihenhaus, Baujahr 1976
- Wohnfläche: 127 m²
- Gesamtfläche: 180 m²
- Grundstück: 384 m²
- Sehr guter Gebäudezustand
- Zwei Etagen, hoher ausbaufähiger Dachboden
- 2 Badezimmer
- Garage im Haus sowie Stellfläche vor dem Gebäude
- Balkon: ca. 6 m²
- Terrasse: ca. 20 m²
- Voll unterkellert, Kellerfläche ca. 40 m²
- Eigentumsgrundstück
- Ziegelbauweise, langlebiges Keramikziegeldach
- Gasanschluss vorhanden

Erdgeschoss – ca. 65 m²

Der helle Wohnbereich überzeugt mit geglätteten, frisch weiß gestrichenen Wänden und klassischem Holzparkett.

- Geräumiges, zweiseitig belichtetes Wohnzimmer
- Küche mit Fenster und direktem Zugang zur großen Gartenterrasse
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Komfortabler Eingangsbereich

Obergeschoss – ca. 65 m²

Die private Etage bietet drei gut geschnittene Schlafzimmer. Eines davon verfügt über Zugang zum Balkon mit Blick ins Grüne und auf den Obstgarten.

- Drei Schlafzimmer
- Separate Ankleide
- Hauptbad mit Badewanne

Hoher Dachboden – Ausbaupotenzial

Der Dachboden erreicht an seiner höchsten Stelle etwa 3 m Höhe und kann individuell gestaltet werden – beispielsweise als Jugendzimmer, Homeoffice, Atelier oder zusätzlicher Freizeitbereich.

Keller und Wirtschaftsräume

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet praktische Nebenflächen:

- Garage im Gebäude
- Waschküche und Heizraum
- Abstellraum, ideal als Vorratsraum oder Werkstatt

Lage

Direkt vor dem Haus befindet sich eine Bushaltestelle. Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Einkaufs- und Dienstleistungsangebote sind in Gumieńce bequem erreichbar. Eine attraktive Wohnlage für Familien und alle, die ruhiges Wohnen mit guter Anbindung an das Zentrum von Szczecin verbinden möchten.

Details

Reihenhaus in Gumieńce

Gepflegtes Reihenhaus in sehr gutem Zustand auf einem eigenen, rechteckigen Grundstück.

- Gesamtfläche: **180 m²**
- Wohnfläche: **127 m²**
- Grundstücksfläche: **384 m²**
- Baujahr: **1976**
- 2 Etagen
- Massive Ziegelbauweise
- Dach mit Keramikziegeln
- 2 Badezimmer
- Küche mit Fenster
- Keller: **ca. 40 m²**
- Balkon: **ca. 6 m²**
- Terrasse: **ca. 20 m²**
- Garten
- Ankleidezimmer
- 1 Garagenstellplatz
- Grundstück im Eigentum

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.