



Freistehendes Familienhaus mit 493 m² Grundstück in Stettin-Gumieńce

307,000 €

Baujahr 1974 6 Zimmer ~178 m²

Beschreibung

Freistehendes Haus mit vielseitigem Potenzial in Szczecin-Gumieńce

In einer der gefragtesten und bestens angebundenen Wohnlagen von Szczecin erwartet Sie dieses freistehende Haus mit außergewöhnlich flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Die ruhige, grüne Umgebung in Gumieńce bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder eine gewerbliche Nutzung.

Das 1974 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2000 umfassend modernisiert und erweitert. Es verfügt über eine Nutzfläche von 178,34 m² sowie eine Gesamtfläche von 280,50 m². Das vollständig eingezäunte, rechteckige Grundstück umfasst 493 m² und liegt in ebenem Gelände.

Raum für individuelle Ideen

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und ein Untergeschoss. Separate Außeneingänge zu den einzelnen Ebenen ermöglichen eine flexible Aufteilung – beispielsweise für mehrere Haushalte, Vermietung oder Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

Die Immobilie befindet sich in gutem Zustand, bietet jedoch Potenzial für eine individuelle Renovierung oder Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Ausstattung

- Freistehendes Haus, Baujahr 1974
- Zwei Etagen und Untergeschoss
- 3 Badezimmer
- Separate Küche
- Kunststofffenster
- Böden aus Terrakotta und Paneelen
- Flachdach mit Dachpappe
- Zwei unabhängige Gasheizsysteme: eines für Untergeschoss und Erdgeschoss, eines für das Obergeschoss
- Warmwasserbereitung über Gas-Zweikreissystem
- Städtische Wasser- und Kanalisation
- Gasanschluss vorhanden
- Tiefgarage mit einem Stellplatz
- Vollständig eingezäuntes Grundstück

Lage

Gumieńce zählt zu den beliebtesten und dynamischsten Stadtteilen von Szczecin. Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung, Geschäfte sowie Bushaltestellen befinden sich in der näheren Umgebung. Die Innenstadt ist in etwa 10 Minuten erreichbar. Eine asphaltierte Zufahrt sorgt für hohen Alltagskomfort.

Eine Immobilie mit viel Platz, separaten Zugängen und zahlreichen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Details

Freistehendes Haus in Gumieńce – renovierungsbedürftig mit Potenzial

Zum Verkauf steht ein freistehendes Haus in guter Lage im beliebten Stadtteil Gumieńce. Die Immobilie befindet sich auf einem flachen, rechteckigen Grundstück mit einer Fläche von **493 m²**.

Das Haus wurde 1974 erbaut, befindet sich in gutem baulichen Zustand und bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten nach einer Modernisierung.

Eckdaten

- Gesamtfläche: **178,34 m²**
- Nutzfläche: **280,50 m²**
- Grundstücksfläche: **493 m²**
- Anzahl der Etagen: **2**

- Baujahr: **1974**
- Zustand: **renovierungsbedürftig**
- 3 Badezimmer
- Separate Küche
- Tiefgarage mit Stellplatz für 1 Fahrzeug

Ausstattung

- Gaszentralheizung
- Gas-Zweikreissystem für Warmwasser
- Städtische Wasser- und Kanalisation
- Kunststofffenster
- Böden: Terrakotta und Paneele
- Dach mit Bitumenabdichtung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Eigenschaften der Immobilie

Garten

Stettin

Szczecin (deutsch Stettin) ist die größte Stadt im Nordwesten Polens, an der Oder und nahe dem Stettiner Haff. Sie verfügt über einen großen Seehafen und eine historische Altstadt. Sehenswert sind die mittelalterliche Hakenterrasse (Chrobry-Ufer) am Fluss mit Blick auf den Hafen, die Altstadt mit dem Rathaus sowie zahlreiche Museen (z. B. Pommersches Landesmuseum). Obwohl nicht direkt am Meer gelegen, spürt man maritimes Flair durch den Fluss und das Haff. Das Klima ist kontinental beeinflusst, im Sommer aber kühl durch die Ostseewinde.

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.