



Stettin-Gumieńce: 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten, Garage und Keller

157,000 €

Baujahr 1940 4 Zimmer ~87 m²

Beschreibung

Erdgeschosswohnung mit Garten, Garage und Keller in Gumieńce

Zum Verkauf steht eine renovierungsbedürftige 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses im beliebten Stadtteil Gumieńce. Die Wohnung verfügt über einen separaten Eingang, einen eigenen Gartenbereich vor dem Haus sowie einen weiteren Gartenanteil hinter dem Gebäude.

Die Wohnfläche beträgt **86,60 m²**. Zusätzlich gehören drei Kellerräume mit insgesamt **21,11 m²** sowie eine gemauerte Garage mit **18,80 m²** zur Wohnung. Das Grundstück hat eine Fläche von **285 m²**.

Raumaufteilung

- Wohnzimmer/Zimmer: 18,21 m²
- Zimmer: 17,45 m²
- Zimmer: 16,60 m²
- Zimmer: 7,58 m²
- Separate Küche: 8,77 m²
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Waschbecken: 2,71 m²
- Separates WC: 0,98 m²
- Flur: 11,02 m²
- Windfang: 1,31 m²

Drei der Zimmer sind nach Nordosten ausgerichtet, während ein Zimmer, die Küche, das Bad und das WC von Südwesten profitieren.

Ausstattung und Gebäude

Der ältere Gebäudeteil wurde vor dem Krieg in Ziegelbauweise errichtet. Ein Anbau aus den 1980er Jahren wurde aus Porenbetonsteinen ausgeführt. Das gesamte Gebäude ist mit einer 10-cm-Dämmung versehen und besitzt ein Ziegeldach.

In den Zimmern befinden sich Holzdielenböden, teilweise sichtbar und teilweise abgedeckt. Kunststofffenster mit Zweifachverglasung sind vorhanden. Die Küche ist mit Möbeln, Gasherd und Spüle ausgestattet. Die Beheizung sowie die Warmwasserversorgung erfolgen über eine Gastherme im Keller.

Zur Wohnung gehören außerdem: - gemauerte Garage mit einem Stellplatz

- zusätzlicher Außenstellplatz
- drei Kellerräume, erreichbar direkt vom Flur
- gemauertes Gartenhaus für Geräte und Zubehör
- eingezäuntes Grundstück
- separate Zähler für Wasser, Gas und Strom
- Wasser-, Abwasser-, Gas- und Stromanschluss
- Internet- und Kabel-TV-Anschluss

Für beide Wohnungen des Hauses bestehen separate Grundbücher. Die Nutzung der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen ist grundbuchlich geregelt.

Lage

Die Straßenbahndhaltestelle Kwiatowa mit den Linien 8 und 10 sowie die Bushaltestellen der Linien 60 und 53 sind etwa 500 m bzw. 7 Gehminuten entfernt. In unmittelbarer Nähe befinden sich Geschäfte, eine Bäckerei und weitere Einkaufsmöglichkeiten. Der Kindergarten Muchomorek an der Dworska-Straße ist ebenfalls schnell erreichbar.

Details

Obergeschoss eines Hauses mit Garten in Gumieńce

Zum Verkauf steht ein renovierungsbedürftiges Obergeschoss eines gepflegten Backsteinhauses aus dem Jahr 1940 im beliebten Stadtteil Gumieńce.

Eine interessante Immobilie mit Garten, Keller und Garage – ideal für Käufer, die ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

- Wohn- und Nutzfläche: **86,60 m²**
- Grundstücksfläche: **285,00 m²**, rechteckig, im Eigentum
- 1 Etage
- Gebäudezustand: sehr gut
- Dach: Ziegeldeckung
- Gasanschluss vorhanden
- Keller mit einer Fläche von **21,11 m²**
- Garten
- 1 Garage bzw. 1 Garagenstellplatz

Die Raumaufteilung umfasst vier Zimmer mit Flächen von **18,21 m²**, **17,45 m²**, **16,60 m²** und **7,58 m²**. Zusätzlich stehen eine separate Küche mit **8,77 m²**, ein Badezimmer mit **2,71 m²** sowie ein separates WC mit **0,98 m²** zur Verfügung.

Eigenschaften der Immobilie

Keller

Stettin

Szczecin es la ciudad más grande del noroeste de Polonia, situada junto al río Oder y cerca de la laguna de Szczecin. Cuenta con un gran puerto marítimo y un casco antiguo histórico. Merece la pena visitar el malecón medieval de Chrobry junto al río, con vistas al puerto, el casco antiguo con su ayuntamiento y numerosos museos (como el Museo Nacional). Aunque no está directamente junto al mar, aquí se percibe un ambiente marítimo gracias al río y la laguna. El clima tiene influencias continentales, pero es fresco en verano gracias a los vientos bálticos.

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.