





4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten und Garage in Stettin-Gumieńce

156,000 €

Baujahr 1940 4 Zimmer ~87 m²

Beschreibung

Erdgeschosswohnung mit Garten und Garage in Gumieńce

Diese renovierungsbedürftige 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses in ruhiger, wenig befahrener Lage von Gumieńce. Sie verfügt über einen separaten Eingang, einen eigenen Gartenbereich sowie eine gemauerte Garage.

Das ursprüngliche Gebäude wurde vor dem Krieg in Ziegelbauweise errichtet und in den 1980er Jahren erweitert. Die Fassade wurde erneuert und gedämmt, das Dach ist saniert. Beide Wohnungen im Haus verfügen über ein eigenes Grundbuch.

Raumaufteilung

Die Wohnfläche beträgt **86,60 m²** und umfasst:

- 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

Die drei größeren Zimmer sind nach Nordosten ausgerichtet, während das kleinere Zimmer, die Küche, das Bad und das WC nach Südwesten liegen. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,54 m.

Ausstattung

- Holzfußböden in den Zimmern
- Doppelt verglaste PVC-Fenster
- Separate, teilweise ausgestattete Küche mit Möbeln, Gasherd und Spüle
- Gaszentralheizung und Warmwasser über Kombitherme im zugehörigen Keller
- Teilmöbliert
- Internet, Kabel-TV, Gas-, Strom- und Kanalanschluss vorhanden
- Eingezäuntes Grundstück

Zusätzliche Flächen

Zur Wohnung gehören:

- drei Kellerräume mit insgesamt **21,11 m²**, direkt vom Flur aus zugänglich
- gemauerte Garage mit **18,80 m²**
- Gartenfläche vor dem Haus sowie ein weiterer Gartenanteil hinter dem Gebäude
- gemauertes Gartenhaus zur Aufbewahrung von Geräten

Die Nutzung der Gemeinschaftsflächen und Gartenbereiche ist grundbuchlich geregelt.

Lage

Die Haltestellen der Buslinien 60 und 53 sowie der Straßenbahnlinien 8 und 10 an der Schleife Kwiatowa sind etwa 500 m beziehungsweise 7 Gehminuten entfernt. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, darunter eine Bäckerei und ein Lebensmittelgeschäft. Auch der Kindergarten Muchomorek in der Dworska-Straße liegt nicht weit entfernt.

Details

Renovierungsbedürftige Wohnung in Gumieńce

- Wohnfläche: **86,60 m²**
- Grundstücksfläche: **285,00 m²**
- Lage: Gumieńce
- Immobilientyp: Wohnung in einem Haus
- Baujahr: 1940
- Gebäudezustand: sehr gut
- Bauweise: Ziegel
- Anzahl der Etagen: 1
- Deckenhöhe: ca. 2,54 m
- Separate Küche: 8,77 m²
- Badezimmer: 2,71 m²
- Separates WC: 0,98 m²
- Keller: 21,11 m²
- 1 Stellplatz vorhanden

Raumaufteilung

- Zimmer: 18,21 m²
- Zimmer: 17,45 m²
- Zimmer: 16,60 m²
- Zimmer: 7,58 m²

Die Wohnung befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung.

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

Karol Kostyrka
+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.

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.