



Freistehendes Haus mit Garage und Garten in Stettin-Gumieńce

263,000 €

Baujahr 1963 6 Zimmer ~210 m²

Beschreibung

Freistehendes Haus mit Garage in Gumieńce, Stettin

Dieses freistehende Haus in attraktiver Lage von Gumieńce bietet viel Platz, einen Garten und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Es eignet sich ideal als Familienhaus oder für die Verbindung von Wohnen und einer gewerblichen Nutzung.

Das Gebäude wurde 1963 in traditioneller Ziegelbauweise errichtet und 1980 um einen großzügigen Flur sowie einen zusätzlichen Raum erweitert. Die soliden, starken Außenmauern und der gute Gebäudezustand ermöglichen einen sofortigen Einzug oder eine schrittweise Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Raum und Ausstattung

- Gesamtfläche: 210 m²
- Grundstück: 500 m², rechteckig geschnitten
- Freistehendes Haus mit 2 Etagen
- Separate Küche
- 2 Badezimmer
- Garage
- Keller mit zusätzlicher Nutz- und Lagerfläche
- Garten
- Kunststofffenster
- Betonziegeldach
- Stadtwasser und Kanalisation
- Gaszentralheizung sowie Gas-Zweikreissystem für Warmwasser
- Starkstromanschluss 400 V
- Gasanschluss vorhanden

Das Obergeschoss bietet derzeit eine große, offene Fläche mit vielfältigem Gestaltungspotenzial. Hier lassen sich beispielsweise ein großzügiger Wohnbereich mit offener Küche, ein Atelier, ein Homeoffice oder mehrere funktionale Räume schaffen.

Auch das Dachgeschoss kann flexibel als Schlafbereich, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästebereich genutzt werden.

Zustand und Modernisierungspotenzial

Das Haus befindet sich in gutem Zustand und bietet zugleich Raum für individuelle Veränderungen. Die Elektroinstallation besteht aus Aluminium. Das Gebäude ist nicht gedämmt, und die Dachfenster im Dachgeschoss sollten erneuert werden. Damit ist die Immobilie besonders interessant für Käufer, die ein solides Haus nach ihren persönlichen Vorstellungen modernisieren möchten.

Wohnen und Arbeiten an einem Ort

Ein besonderer Vorteil ist die Möglichkeit, Wohnraum und Dienstleistungen zu verbinden. Die Lage und die Raumaufteilung bieten gute Voraussetzungen für ein eigenes Büro, eine Praxis, ein Atelier oder andere dienstleistungsorientierte Nutzungen.

Lage: Gumieńce

Gumieńce ist ein gut angebundener Stadtteil von Stettin. In der näheren Umgebung befinden sich Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs, ein Straßenbahndepot, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten.

Details

Freistehendes Einfamilienhaus in Gumieńce

Zum Verkauf steht ein freistehendes Haus in guter Lage im beliebten Stadtteil Gumieńce. Die Immobilie bietet viel Platz für eine Familie und befindet sich auf einem rechteckigen Grundstück mit Garten.

- **Wohn-/Gesamtfläche:** 210,00 m²
- **Grundstücksfläche:** 500,00 m²
- **Baujahr:** 1963
- **Zustand:** gut
- **Anzahl der Etagen:** 2
- **Bauweise:** Ziegel
- **Dacheindeckung:** Betondachziegel

• **Grundstücksform:** rechteckig

Das Haus verfügt über eine separate Küche, zwei Badezimmer sowie einen Keller. Kunststofffenster sorgen für eine praktische und pflegeleichte Ausstattung.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Warmwasser wird durch eine Gastherme mit Zweikreissystem bereitgestellt. Das Gebäude ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen. Starkstromanschluss mit 400 V ist vorhanden.

Eine attraktive Immobilie mit Garten und großzügiger Fläche in Gumieńce.

Eigenschaften der Immobilie

Keller

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.