



## Ekskluzywna rezydencja z basenem i ogrodem w Szczecinie Gumieńcach

**921,000 €**

Rok budowy 1989    7 Pokoje    ~700 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Ekskluzywna rezydencja z basenem i dużym ogrodem – Gumieńce

Wyjątkowy, wolnostojący dom położony na spokojnym osiedlu w szczecińskich Gumieńcach, z wygodnym dojazdem do centrum miasta. Nieruchomość łączy komfortową przestrzeń do życia z imponującym ogrodem oraz potencjałem inwestycyjnym.

#### Najważniejsze informacje

- powierzchnia użytkowa: **537 m<sup>2</sup>**
- powierzchnia całkowita: **700 m<sup>2</sup>**
- działka: **2 797 m<sup>2</sup>**

- rok budowy: **1989**
- dom wolnostojący, 1 piętro
- stan i standard: **idealny**
- konstrukcja z cegły, dach pokryty dachówką
- 3 łazienki i 3 WC
- garaż na 3 samochody
- ogrzewany basen, kominek oraz taras

## Wnętrze

Parter oferuje reprezentacyjny hall i przedpokój, pięć sypialni, dwie łazienki, a także przestronny salon z kominkiem i wyjściem na taras. Strefę dzienną uzupełniają barek, jadalnia oraz jasna kuchnia z oknem.

Na poddaszu znajduje się duża, otwarta przestrzeń dająca wiele możliwości aranżacyjnych oraz garderoba.

Obszerna piwnica mieści garaż, spiżarnię, pomieszczenia techniczne i zaplecze sanitarne.

## Ogród i otoczenie

Starannie zagospodarowana działka o regularnym, prostokątnym kształcie zachwyca prywatnością i dojrzałą zielenią. W ogrodzie rośnie około 3 000 drzew i krzewów, w tym okazałe, 70-letnie cedry i świerki.

Przy domu znajduje się podgrzewany basen o wymiarach **6 × 10 m** i głębokości **1,5 m**, a w dalszej części ogrodu przygotowano miejsce idealne na grill i spotkania na świeżym powietrzu.

## Potencjał inwestycyjny

Nieruchomość znajduje się na obszarze objętym planowanymi zmianami planu zagospodarowania przestrzennego, przewidującymi zabudowę wielorodzinną o niskiej intensywności. Planowane założenia obejmują maksymalną powierzchnię zabudowy do 40% oraz do 4 kondygnacji od strony ulicy. Obecnie trwa procedura wprowadzenia odpowiedniego aneksu do planu.

## Szczegóły

### Wolnostojący dom z basenem i dużą działką – Gumieńce

Na sprzedaż wyjątkowy dom wolnostojący położony w prestiżowej części szczecińskich Gumieniec. Nieruchomość wyróżnia się doskonałym stanem technicznym, przestronnymi wnętrzami oraz dużą, prostokątną działką o powierzchni **2 797 m<sup>2</sup>**.

Dom z 1989 roku, wykonany z cegły i pokryty dachówką, ma **700 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej** oraz **537 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej**. Budynek

posiada jedną kondygnację, garaż na **3 samochody** oraz instalację elektryczną 400 V.

W nieruchomości znajdują się: - jasna kuchnia z oknem, - **3 łazienki**, - **3 oddzielne WC**, - kominek, - taras, - basen, - garaż na 3 miejsca.

Dom podłączony jest do instalacji gazowej. To idealna propozycja dla osób poszukujących komfortowej, reprezentacyjnej nieruchomości z dużą przestrzenią do życia i wypoczynku.

## Cechy nieruchomości

Piwnica   Ogród

## 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.

## Uwaga

- Pierwsze zdjęcie w naszej galerii zostało lekko zmodyfikowane, aby pokazać, jak nieruchomość mogłaby wyglądać – na przykład po zmianie koloru ścian. Kolejne zdjęcia przedstawiają rzeczywisty stan nieruchomości.
- Cena podana w euro odpowiada cenie w złotych, jednak ze względu na wahania kursów walut jest zawsze wartością przybliżoną. W naszych ogłoszeniach zawsze podajemy również cenę w złotych, zgodnie z życzeniem sprzedającego.

Informacje o polskich praktykach rynku nieruchomości:

- Ograniczone informacje o lokalizacji: W Polsce przyjęło się, że ogłoszenia nieruchomości nie ujawniają dokładnego adresu nieruchomości.
- Rzuty: Szczegółowe plany pięter nie zawsze są dostępne w ofertach.

Jako biuro nieruchomości zapewniamy kompleksową obsługę. Reprezentujemy Cię jako kupującego.

Współpracujemy ze sprawdzonymi partnerami (wycena nieruchomości, doradztwo prawne i podatkowe, tłumaczenia przysięgłe, remonty).

Przy inwestycjach kapitałowych oferujemy również zarządzanie nieruchomością.

Osobiste wsparcie – transparentne i kompetentne.

## Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim.

**Jacek Moroz**

+49 172 9715341 +48 603 673 603

Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

## Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.