



Dom z lokalem usługowym i mieszkaniem dwupoziomowym – Szczecin Gumieńce

459,000 €

Rok budowy 2004 6 Pokoje ~250 m²

Opis

Dom z lokalem usługowym i mieszkaniem dwupoziomowym | Gumieńce

Wyjątkowy dom w zabudowie bliźniaczej o powierzchni 250 m², łączący komfortową przestrzeń mieszkalną z niezależnym lokalem usługowym. Doskonała propozycja dla osób prowadzących działalność, inwestorów oraz rodzin ceniących prywatność i funkcjonalny układ.

Nieruchomość położona jest na zagospodarowanej, prostokątnej działce o powierzchni 495 m². Budynek z 2004 roku, wykonany z cegły, z dachem pokrytym dachówką, utrzymany w bardzo dobrym stanie technicznym.

Lokal usługowy – parter

Niezależny lokal o powierzchni ok. 70 m² oraz garaż ok. 20 m². Osobne wejście bezpośrednio od ulicy zapewnia wygodę klientom i pełne oddzielenie od części prywatnej.

Układ lokalu: - sala główna / open space z dużymi witrynami, - zaplecze socjalne z aneksem kuchennym, - toaleta, - pomieszczenie magazynowe lub gospodarcze.

Lokal sprawdzi się m.in. jako biuro, gabinet, kancelaria lub punkt usługowy. Atutami są brak barier architektonicznych, wysokie sufity, niezależne podliczniki mediów oraz możliwość umieszczenia widocznego szyldu.

Mieszkanie dwupiętrowe – ok. 150 m²

Część mieszkalna posiada całkowicie niezależne wejście i własną komunikację.

Pierwsze piętro – strefa dzienna - przestronny salon z kominkiem, klimatyzacją i dużymi przeszkleniami, - oddzielna kuchnia z oknem, spiżarnią oraz wyjściem na taras od strony ogrodu, - pokój gościnny, - łazienka z prysznicem i WC, - sauna, - przedpokój z miejscem na zabudowę.

Poddasze użytkowe – strefa prywatna - sypialnia główna z garderobą, prywatną łazienką i tarasem, - 1–2 dodatkowe pokoje, idealne dla dzieci lub na gabinet, - duży pokój kąpielowy z wanną oraz miejscem na pralkę i suszarkę.

Najważniejsze atuty

- niezależny lokal usługowy i część mieszkalna,
- 3 łazienki oraz 3 WC,
- garaż i miejsca parkingowe,
- zagospodarowany ogród,
- 2 balkony i 3 tarasy,
- ogrzewanie gazowe z automatyką pogodową,
- ogrzewanie podłogowe na parterze, grzejniki na piętrze,
- klimatyzacja, kominek, sauna i garderoba,
- monitoring oraz instalacja 400 V.

To gotowa do zamieszkania nieruchomość, która daje swobodę łączenia życia prywatnego z działalnością zawodową.

Szczegóły

Dom bliźniaczy na Gumieńcach

Na sprzedaż komfortowy dom w zabudowie bliźniaczej, położony w cenionej części Szczecina – na Gumieńcach. Nieruchomość znajduje się na prostokątnej działce o powierzchni **495 m²**, stanowiącej pełną własność.

Dom z 2004 roku, wykonany z cegły, utrzymany w bardzo dobrym stanie. Budynek ma **250 m² powierzchni użytkowej i całkowitej** oraz dwie kondygnacje.

Najważniejsze atuty

- garaż na 1 samochód,
- ogród,
- klimatyzacja,
- kominek,
- sauna,

- garderoba,
- monitoring,
- instalacja gazowa oraz siła 400 V,
- dach pokryty dachówką.

Układ i wyposażenie

- 3 łazienki oraz 3 oddzielne WC,
- kuchnia z oknem,
- 2 balkony,
- 3 tarasy, w tym taras o powierzchni 12 m²,
- funkcjonalne pomieszczenia o powierzchniach m.in. 14,60 m², 21,30 m² i 44 m².

To doskonała propozycja dla rodziny poszukującej przestronnego, zadbanego domu z ogrodem, garażem i licznymi udogodnieniami w spokojnej, dobrze skomunikowanej lokalizacji.

Cechy nieruchomości

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.