



Sanierungsbedürftiges Denkmalhaus mit großem Grundstück in Wehrmühlen

125,000 €

Baujahr 1895 6 Zimmer ~286 m²

Beschreibung

Sanierungsobjekt mit großem Grundstück in Warzymice

Diese freistehende Immobilie liegt verkehrsgünstig an der Hauptstraße in Warzymice, nur ca. 20 Minuten vom Zentrum Stettins entfernt. Der Grenzübergang Kołbaskowo ist in etwa 5 Fahrminuten erreichbar.

Auf dem 1.356 m² großen, ebenen Grundstück befinden sich ein Wohnhaus sowie drei Wirtschaftsgebäude. Die gesamte Gebäudefläche beträgt 286 m², davon entfallen 178 m² auf die Wohnfläche des Hauses und insgesamt 108 m² auf die Nebengebäude.

Das um 1895 errichtete Backsteinhaus ist in der kommunalen Denkmalliste eingetragen und bietet viel Potenzial für eine individuelle, umfassende Sanierung. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss und ein ausgebauten Dachgeschoss.

Raumaufteilung

Erdgeschoss - 3 große Zimmer

- separate Küche
- Badezimmer
- Hauswirtschaftsraum
- Windfang

Dachgeschoss - 3 Zimmer

- separate Küche
- Badezimmer
- Flur

Ausstattung und Grundstück

- Freistehendes Haus in sanierungsbedürftigem Zustand
- Drei zusätzliche Wirtschaftsgebäude
- Garage im Gebäude
- Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalanschluss vorhanden
- Öffentliche Kanalisation und Wasserversorgung
- Holzfenster
- Dacheindeckung mit Eternit
- Asphaltierte Zufahrt
- Unregelmäßig geschnittenes Grundstück
- Kein gültiger Bebauungsplan vorhanden

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle. Im benachbarten Przecław stehen zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung, darunter Grundschule, Kindergärten, Krippen, Kulturzentrum mit Kino, Fitnessstudio und Schwimmbad, Post sowie medizinische Versorgung.

Details

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Grundstück – umfassend renovierungsbedürftig

Zum Verkauf steht ein freistehendes Haus aus dem Jahr 1895 auf einem großzügigen, ebenen Grundstück mit einer Fläche von **1.356 m²**. Die Immobilie bietet viel Potenzial für eine individuelle Sanierung und Gestaltung.

- **Gesamtfläche:** 286 m²
- **Wohnfläche:** 178 m²
- **Grundstücksfläche:** 1.356 m²
- **Baujahr:** 1895
- **Bauweise:** Ziegel

- **Etagen:** 1
- **Zustand:** umfassend renovierungsbedürftig
- **Dachdeckung:** Eternit
- **Kanalisation:** städtisch
- **Wasserversorgung:** städtisches Wasser
- **Badezimmer:** 2
- **Küche:** separate Küche
- **Fenster:** Holzfenster
- **Garage:** im Gebäude integriert

Das Grundstück ist eben und unregelmäßig geschnitten. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe.

Eigenschaften der Immobilie

Wehrmühlen

Warzymice (deutsch Wehrmühlen) ist ein Dorf, das direkt südlich an Stettin grenzt. Ähnlich wie Przecław ist es eine dynamisch wachsende Ortschaft mit Vorstadtcharakter. Es zieht neue Einwohner durch die Nähe zu Stettin und eine gute Infrastruktur an. Hier befinden sich viele neue Wohnsiedlungen.

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.