



Stettin-Arkońskie: Freistehendes Haus mit vermieteteter Gewerbehalle

335,000 €

Baujahr 1990 8 Zimmer ~376 m²

Beschreibung

Freistehendes Haus mit vermieteteter Produktionshalle im Arkońskie-Viertel

Dieses vielseitige, freistehende Haus befindet sich in attraktiver Lage im beliebten Wohnviertel Arkońskie. Dank der guten Verkehrsanbindung und der flexiblen Raumaufteilung eignet sich die Immobilie hervorragend als Mehrgenerationenhaus, für möbliertes Wohnen auf Zeit, eine Firmenzentrale, Bildungsangebote oder weitere gewerbliche Konzepte.

Die Immobilie ist teilweise vermietet und erzielt bereits laufende Mieteinnahmen. Zusätzliche Ertragspotenziale sind vorhanden. Das Haus befindet sich in gepflegtem Zustand und bietet zugleich Raum für individuelle Modernisierungen.

Eckdaten

- Gesamtnutzfläche: 376 m²
- Wohnfläche: 220 m²
- Grundstück: 534 m², rechteckig geschnitten
- Freistehendes Haus mit 2 Etagen
- Baujahr: ca. 1990
- 8 Zimmer, 2 Küchen und 3 Bäder
- Nutzbares Dachgeschoss
- Keller und Tiefgaragenstellplatz
- Balkon und großzügige Terrasse
- Gaszentralheizung, Gas-Zweikreissystem für Warmwasser
- Städtische Wasserver- und Abwasserentsorgung
- Kunststofffenster
- Metaldach
- Starkstromanschluss 400 V
- Kleinere Renovierungsarbeiten empfehlenswert

Raumaufteilung

Erdgeschoss

Separate, derzeit vermietete Wohnung mit zwei Zimmern, Küche und Bad. Zusätzlich steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung.

Obergeschoss

Vier Zimmer, davon eines mit Zugang zur großzügigen Terrasse und ein weiteres mit Balkon. Ergänzt wird diese Etage durch ein Bad und ein separates WC.

Dachgeschoss

Ausgebautes Dachgeschoss mit zusätzlicher Wohneinheit.

Kellergeschoss

Küche, Heizungsraum und praktische Abstell- bzw. Wirtschaftsräume.

Vermietete Halle

Direkt mit dem Haus verbunden ist eine Produktions- bzw. Gewerbehalle mit ca. 110 m² Fläche und einer Höhe von etwa 5 m. Sie ist derzeit vermietet und bietet attraktive Möglichkeiten für eine langfristige gewerbliche Nutzung.

Lage

Die Immobilie liegt nur wenige Schritte von Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Krankenhaus, Apotheke, Schule, Kirche und der Arkoński-Park befinden sich in bequemer Nähe. Die gute Erreichbarkeit und die Lage in einem Gebiet mit gültigem Bebauungsplan unterstreichen das Potenzial dieser besonderen Immobilie.

Details

Freistehendes Einfamilienhaus im Wohnviertel Arkońskie

Zum Verkauf steht ein freistehendes Haus aus dem Jahr 1990 auf einem eigenen, rechteckigen Hanggrundstück mit einer Fläche von **534 m²**.

Die Gesamtfläche des Gebäudes beträgt **376 m²**, davon entfallen **220 m²** auf die Wohnfläche. Das Haus verfügt über **zwei Etagen**, ein ausgebautes Dachgeschoss sowie einen Keller.

Ausstattung und Aufteilung

- 3 Badezimmer
- Küche mit Fenster
- 1 Balkon
- 1 Terrasse
- Keller

- Ausgebautes Dachgeschoss
- Kunststofffenster
- Tiefgarage mit 1 Stellplatz

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, die Warmwasserversorgung über eine Gastherme mit zwei Kreisläufen. Wasser- und Abwasseranschluss sind an das städtische Netz angeschlossen.

Das Dach ist mit Blech gedeckt. Der bauliche Zustand erfordert kleinere Renovierungsarbeiten und bietet zugleich viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Die Lage im Wohnviertel Arkońskie verbindet eine ruhige Hanglage mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Eigenschaften der Immobilie

Keller Balkon

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. 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.

Jacek Moroz

+49 172 9715341 +48 603 673 603

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.