



Vielseitiges Eckhaus mit Einliegerwohnung und Gewerbepotenzial in Stettin

344,000 €

Baujahr 1930 5 Zimmer ~230 m²

Beschreibung

Vielseitiges Eckhaus mit Gewerbepotenzial in Pogodno

Dieses gepflegte Eckhaus in Doppelhausbauweise verbindet eine attraktive, gut sichtbare Lage an einer belebten Straße mit der ruhigen Seite einer kleinen Straße zum Plac Ojca Jakuba Wujka. Eine ideale Immobilie für Wohnen, Arbeiten oder die Kombination beider Nutzungen.

Das Grundstück umfasst 431 m² und bietet einen Garten sowie ein separates gemauertes Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude mit ca. 34 m², das derzeit vermietet ist.

Flächen & Ausstattung

- Gesamtfläche: ca. 230 m²
- Wohn-/Nutzfläche: ca. 130 m²
- Grundstück: 431 m²
- 4 Zimmer, 2 Küchen, 3 Bäder
- Separate Einliegerwohnung im Souterrain
- Keller, ausbaufähiger hoher Dachboden
- Gemauerte Garage mit ca. 18 m²

Raumaufteilung

Souterrain

Separate Einliegerwohnung mit Zimmer, Küche, Bad mit Dusche und WC sowie Flur. Eigener Außenzugang.

Keller

Waschküche, Raum mit Gasheizung und Hauswirtschaftsraum.

Erdgeschoss

Flur, zwei Zimmer, Küche, Bad mit Badewanne und WC, Veranda mit Zugang zum Garten sowie Treppe zum Obergeschoss und Keller.

Obergeschoss

Flur, Wohnzimmer mit Küchenbereich, Schlafzimmer mit großem Einbauschränk sowie Bad mit Dusche und WC. Der Küchenbereich kann bei Bedarf zurückgebaut werden, um ein zusätzliches Zimmer von ca. 12 m² mit Flurzugang zu schaffen.

Dachboden

Hoch und geräumig, mit Potenzial für einen weiteren Wohnbereich.

Zustand & Technik

Das Haus aus dem Jahr 1930 befindet sich in gutem, gepflegtem Zustand. Es ist gedämmt und verfügt im gesamten Haus über neue hochwertige Holzfenster. Die Wasser- und Abwasserinstallationen wurden erneuert. Heizung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine Gastherme.

Durch zwei unabhängige Eingänge und die prominente Lage eignet sich die Immobilie hervorragend als Mehrgenerationenhaus, für eine Familie mit Einliegerwohnung oder als Unternehmenssitz, Büro bzw. Praxis. Eine gut sichtbare Außenwerbung ist möglich.

Lage

Pogodno bietet eine sehr gute Verkehrsanbindung und eine angenehme Infrastruktur. Geschäfte, der Markt von Pogodno, Grünanlagen, Spielplätze und ein Park befinden sich in der Nähe.

Details

Doppelhaushälfte in Pogodno

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1930 befindet sich im beliebten Stadtteil Pogodno. Das Haus bietet viel Platz und verfügt über einen Garten sowie einen Keller.

- Gesamtfläche: 230,00 m²
- Wohnfläche: 130,00 m²
- Grundstücksfläche: 431,00 m²
- Grundstücksform: dauerhaftes Nutzungsrecht

- 2 Etagen
- 3 Badezimmer
- 1 Garagenstellplatz
- Keller vorhanden
- Garten vorhanden

Ausstattung und Zustand:

- Gepflegter Standard
- Gebäude in gutem Zustand
- Massivbauweise aus Ziegeln
- Dach mit Ziegeldeckung

Eigenschaften der Immobilie

Keller

Stettin

Szczecin (deutsch Stettin) ist die größte Stadt im Nordwesten Polens, an der Oder und nahe dem Stettiner Haff. Sie verfügt über einen großen Seehafen und eine historische Altstadt. Sehenswert sind die mittelalterliche Hakenterrasse (Chrobry-Ufer) am Fluss mit Blick auf den Hafen, die Altstadt mit dem Rathaus sowie zahlreiche Museen (z. B. Pommersches Landesmuseum). Obwohl nicht direkt am Meer gelegen, spürt man maritimes Flair durch den Fluss und das Haff. Das Klima ist kontinental beeinflusst, im Sommer aber kühl durch die Ostseewinde.

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.