



Wohnen und Arbeiten in Stettin: Doppelhaus mit Gewerbe und Maisonette

459,000 €

Baujahr 2004 6 Zimmer ~250 m²

Beschreibung

Vielseitiges Doppelhaus mit Gewerbefläche und Maisonettewohnung

Diese außergewöhnliche Immobilie im beliebten Stadtteil **Gumieńce** verbindet Wohnen und Arbeiten auf ideale Weise. Das gepflegte Doppelhaus aus dem Jahr 2004 bietet rund **250 m² Nutzfläche** auf einem ca. **495 m² großen Grundstück** – perfekt für Kapitalanleger oder Selbstständige, die Gewerbe und privaten Wohnkomfort an einem Ort vereinen möchten.

Die zwei Bereiche verfügen über vollständig getrennte Eingänge und Verkehrswege. So bleibt der private Wohnbereich jederzeit ungestört.

Gewerbeeinheit im Erdgeschoss

Die ca. **70 m² große Gewerbefläche** mit separatem Straßeneingang bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Büro, Praxis, Kanzlei, Kosmetikstudio oder Dienstleistungsfläche.

Ausstattung und Raumangebot: - großzügiger Empfangs- bzw. Open-Space-Bereich mit großen Schaufenstern

- Sozialraum mit Küchenzeile
- WC für Kunden und Mitarbeitende
- Lager- bzw. Hauswirtschaftsraum
- barrierearmer Zugang
- hohe Decken und separate Verbrauchszähler
- Möglichkeit für gut sichtbare Außenwerbung
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Garage mit ca. **20 m²** sowie Stellplätze auf dem Grundstück

Helle Maisonettewohnung mit ca. 150 m²

Die großzügige, separate Wohneinheit erstreckt sich über das erste Obergeschoss und das ausgebaute Dachgeschoss. Sie bietet viel Privatsphäre, eine angenehme Raumaufteilung und zahlreiche Komfortmerkmale.

Erste Etage – Wohnbereich

- heller, geräumiger Wohnbereich mit Kamin, Klimaanlage und großen Fensterflächen
- separate Küche mit Speisekammer und Zugang zur Gartenterrasse
- Gästezimmer mit leichtem Dachschrägencharakter
- Gästebad mit Dusche und WC
- separate Sauna
- Eingangsbereich mit Platz für einen Einbauschränk

Dachgeschoss – Privatbereich

- Hauptschlafzimmer mit großer Ankleide, eigener Terrasse und Bad en suite
- ein bis zwei zusätzliche Zimmer, ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer

- großes Familienbad mit Badewanne sowie Platz für Waschmaschine und Trockner

Grundstück und Ausstattung

Der angelegte Garten schafft einen angenehmen Rückzugsort. Insgesamt stehen **drei Terrassen** sowie **zwei Balkone** zur Verfügung. Das rechteckige Grundstück bietet zudem praktische Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher.

Beheizt wird das Haus über eine effiziente Gasheizung mit witterungsgeführter Steuerung. Im Wohnbereich sorgen Heizkörper für angenehme Wärme. Das Gebäude befindet sich in sehr gutem technischen Zustand und ist bezugsfertig.

Highlights auf einen Blick - Doppelhaus mit separater Gewerbe- und Wohneinheit

- ca. 250 m² Nutzfläche
- Grundstück ca. 495 m²
- Baujahr 2004, Ziegelbauweise, Ziegeldach
- 3 Bäder und 3 WCs
- Kamin, Klimaanlage, Sauna und Ankleide
- Garage, Stellplätze, Garten, Balkone und Terrassen
- separate Eingänge für Gewerbe und Wohnen
- sehr guter Zustand

Details

Doppelhaushälfte in Gumieńce

Gepflegte Doppelhaushälfte in sehr gutem Zustand, Baujahr 2004. Das Haus befindet sich auf einem rechteckigen Eigentumsgrundstück und bietet viel Platz für komfortables Wohnen.

- Wohn- und Nutzfläche: 250,00 m²
- Grundstücksfläche: 495,00 m²
- 2 Etagen
- Massivbauweise aus Ziegeln

- Ziegeldach
- Eigentumsgrundstück
- Starkstromanschluss (400 V) und Gasanschluss
- Klimaanlage, Kamin und Sauna
- Überwachungssystem
- Garage mit 1 Stellplatz
- Garten
- 2 Balkone und 3 Terrassen, davon eine mit ca. 12 m²
- 3 Badezimmer und 3 separate WCs

- Küche mit Fenster, Küchenflächen:
15 m² + 4,60 m²
- Ankleidezimmer
- Mikrowelle

Zimmergrößen: ca. 14,60 m², 21,30 m²
und 44 m².

Badflächen: ca. 9,30 m², 9,30 m², 4,30 m²,
4,20 m² und 2,40 m².

Eigenschaften der Immobilie

Stettin

Szczecin is the largest city in northwestern Poland, located on the Oder river and close to the Szczecin Lagoon. It has a large seaport and a historic old town. Worth seeing are the medieval Chrobry Embankment along the river with a view of the harbour, the old town with its town hall, and numerous museums (such as the National Museum). Although not directly on the sea, a maritime atmosphere is felt here thanks to the river and the lagoon. The climate has continental influences but is cool in summer thanks to Baltic winds.

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.