Stöven: Wohnen und Arbeiten auf 4.202 m² mit Werkstatt, Hallen und 4 Wohnungen

446,000 €

Baujahr 1980 11 Zimmer ~428 m²

Beschreibung

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Zum Verkauf steht ein großzügiges, freistehendes Gebäude mit vielseitigem Potenzial für Wohnen und Gewerbe. Die Nutzfläche beträgt **427,54 m²** auf einem schönen, rechteckigen Grundstück von ca. **4.202 m²**.

Der vordere Gebäudeteil wird zu Wohnzwecken genutzt, während sich im hinteren Bereich Hallen-, Garagen-, Werkstatt- und Lagerflächen befinden. Ideal für alle, die komfortables Wohnen mit einem eigenen Unternehmen verbinden möchten.

Wohnbereich

Aktuell umfasst das Gebäude vier separate Wohnungen mit insgesamt **11 Zimmern**. Drei Wohnungen verfügen über eigene Gasheizkessel.

- **Erdgeschosswohnung 1:** 2 Zimmer, offene Küche mit Fenster zum Wohnzimmer, Bad und Flur
- **Erdgeschosswohnung 2:** 1 Zimmer, Küche und Bad
- **Obergeschosswohnung 1:** 4 Zimmer, helle Küche, Bad, separates WC, Flur und 2 Terrassen
- **Obergeschosswohnung 2:** 4 Zimmer, helle Küche, Bad, Flur und 2 Balkone

Küchen, Bäder und Flure sind ausgestattet und mit Fliesen versehen. In den Wohnräumen liegt Laminatboden. Der Innenbereich befindet sich in gutem technischen Zustand; drei derzeit leerstehende Wohnungen freuen sich über eine leichte Auffrischung.

Gewerbliche Möglichkeiten

Im Gebäude befinden sich zwei große, hohe Werkstätten, davon eine mit Arbeitsgrube. Die Immobilie eignet sich hervorragend unter anderem für:

- Büros oder Praxisräume
- Werkstatt- und Lagerbetrieb
- kleinen Beherbergungsbetrieb oder Pension
- Pflege- oder Betreuungsangebote
- Wohnen und Arbeiten am selben Standort

Grundstück und Ausstattung

Vor dem Haus bietet ein großer befestigter Platz reichlich Fläche für Stellplätze. Das vollständig eingezäunte Grundstück ist über ein Garagentor zugänglich; Zufahrt und Zugang sind mit Pflastersteinen gestaltet.

Im hinteren Bereich lädt ein Garten mit zahlreichen Obstbäumen zum Entspannen ein.

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet, verfügt über Kunststofffenster, Gaszentralheizung, Stadtwasser und Kanalanschluss. Das Flachdach ist mit Dachpappe gedeckt; eine Aufstockung des Gebäudes ist möglich.

Details

Freistehendes Haus auf großzügigem Grundstück

Zum Verkauf steht ein freistehendes Haus aus dem Jahr 1980 in gutem Zustand. Die Immobilie bietet eine gesamte Wohn- und Nutzfläche von **427,54 m²** und befindet sich auf einem großzügigen, rechteckigen Grundstück von **4.202 m²**.

Ausstattungsmerkmale

- Freistehendes Einfamilienhaus
- 1 Etage
- Guter Bau- und Ausstattungszustand
- Betonblockbauweise
- Gaszentralheizung
- Städtische Wasserversorgung und Kanalisation
- Kunststofffenster
- Garage mit einem Stellplatz
- Großes, rechteckiges Grundstück

Eigenschaften der Immobilie

Garten Balkon

Stöven

Stobno znajduje się w pasie około 10 km od granicy. Zielone krajobrazy i dobra infrastruktura w kierunku Szczecina oraz sąsiednich Niemiec oferują optymalne warunki dla nabywców nieruchomości.

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

Karol Kostyrka
+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.

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.