



Stettin: Freistehendes Haus mit Wohn- und Gewerbepotenzial in Bezrzecze

359,000 €

Baujahr 1925 7 Zimmer ~293 m²

Beschreibung

Freistehendes Haus mit Wohn- und Gewerbepotenzial in Bezrzecze

Dieses großzügige, freistehende Haus in Bezrzecze überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, den sehr guten Zustand und ein gepflegtes Grundstück von 663 m². Mit 293 m² Wohn-/Nutzfläche eignet sich die Immobilie ideal für eine große oder mehrgenerationale Familie, als Firmensitz, Praxis, Kanzlei oder als Kapitalanlage mit Potenzial für bis zu vier separate Wohneinheiten.

Das 1925 errichtete Gebäude wurde 2005 umfassend modernisiert und ist sofort bezugsbereit. Es steht auf einem ebenen, rechteckigen und vollständig eingefriedeten Grundstück mit direktem Zugang zur öffentlichen Straße. Die Südausrichtung der Gebäudefront sorgt für angenehme Lichtverhältnisse.

Raumaufteilung

Erdgeschoss – derzeit Bürobereich - Drei Räume mit ca. 11 m², 19 m² und 23 m²

- Überdachte Terrasse mit ca. 23 m², zugänglich vom größten Raum
- Separate Küche mit ca. 12 m²
- Badezimmer mit ca. 3 m²
- Großzügiger Flur

Obergeschoss – Wohnbereich - Heller Wohnbereich mit Kamin, ca. 29 m²

- Balkon mit ca. 6 m²
- Separate Küche mit ca. 11 m²
- Zwei Zimmer mit ca. 11 m² und 12 m²
- Badezimmer mit ca. 6,5 m²
- Flur

Ausgebautes Dachgeschoss - Nutzfläche ca. 23 m², Gesamtfläche ca. 45 m²

- Schlafzimmer mit ca. 13 m²
- Ankleide mit ca. 3,15 m²
- Badezimmer mit ca. 3,8 m²

Zusätzlich ist das Haus vollständig unterkellert; der Keller umfasst ca. 48 m².

Ausstattung und Grundstück

- Umfassende Modernisierung im Jahr 2005
- Gedämmte Fassade mit 15 cm Wärmedämmung
- Gedämmtes Dach mit Zementdachziegeln
- Weiße PVC-Fenster mit Zweifachverglasung
- Sicherheitsrollläden an der Vorderseite
- Holz-Dachfenster im Dachgeschoss
- Bodenbeläge aus Laminat, Teppich und Feinsteinzeug
- Vier Badezimmer
- Gasheizung, lokale Zentralheizung und Kamin
- Städtischer Wasser- und Kanalanschluss
- Alarmanlage und Gegensprechanlage
- Schmiedeeiserner Zaun mit elektrischem Schiebetor

- Drei Stellplätze auf dem Grundstück
- Holzlager und gepflegte Bepflanzung

An der Westseite befindet sich eine hohe, durchfahrbare Garage mit ca. 46 m² und einer Höhe von rund 5 m. Sie verfügt über ein elektrisches sowie ein manuelles Tor und ermöglicht zusätzliche Stellplätze auf der Gartenseite.

Eine attraktive Immobilie für alle, die Wohnen und Arbeiten flexibel verbinden oder ein vielseitiges Objekt mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Details

Freistehendes Haus in Bezzecze

Dieses gepflegte, freistehende Haus aus dem Jahr 1925 überzeugt mit einer großzügigen Wohn- und Nutzfläche von **293 m²** auf einem **663 m² großen Eigentumsgrundstück**. Das Grundstück ist eben und rechteckig geschnitten.

Das vollständig ausgebaute Gebäude wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet und verfügt über zwei Etagen. Das Dach ist mit Dachziegeln gedeckt.

Ausstattung

- 4 Badezimmer
- Separate Küche
- Terrasse mit ca. 6 m²
- Garage im Gebäude mit Platz für 4 Fahrzeuge
- Kunststofffenster

- Böden aus Fliesen und Paneelen
- Alarmanlage und Gegensprechanlage

Räume

Zimmergrößen: ca. **11 m², 19 m², 23 m², 12 m², 29 m², 11 m² und 13 m²**

Technik und Versorgung

- Gas-Zweikreissystem für Warmwasser
- Heizung über lokales Netz, Gaszentralheizung und Kamin
- Städtische Wasserversorgung
- Städtische Kanalisation

Die Lage in Bezzecze bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und verbindet ruhiges Wohnen mit einer komfortablen Infrastruktur.

Eigenschaften der Immobilie

Keller Garten 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.

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.