



Sanierungsbedürftiges Mehrgenerationenhaus in Stettin nahe Oder mit 4.453 m² Grundstück

160,000 €

Baujahr 1927 6 Zimmer ~180 m²

Beschreibung

Mehrgenerationenhaus mit großem Grundstück nahe der Oder

In ruhiger Lage im Stadtteil Klucz, unweit der Oder, erwartet Sie ein freistehendes, historisches Wohnhaus aus dem Jahr 1927 mit vielseitigem Entwicklungspotenzial. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Eigentumsgrundstück von 4.453 m² und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, mehrere Wohneinheiten oder ein individuelles Sanierungsprojekt.

Die Immobilie im Überblick

- Wohnfläche: ca. 160 m²

- Gesamtfläche: ca. 180 m²
- Grundstück: 4.453 m²
- Freistehendes Haus mit einem Obergeschoss und ausbaufähigem Dachboden
- Drei unabhängige 2-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 60 m²
- Drei Badezimmer
- Zwei freistehende Garagen
- Zwei Kellerräume
- Wirtschaftsgebäude und Nebengebäude
- Baujahr: 1927
- Massive Ziegelbauweise
- Wasseranschluss vorhanden, Abwasser über Sammelgrube

Raumaufteilung und Ausstattung

Im Erdgeschoss befinden sich derzeit zwei separate 2-Zimmer-Wohnungen. Eine weitere 2-Zimmer-Wohnung liegt im Anbau. Jede Wohnung verfügt über zwei Zimmer, eine Küche mit Fenster sowie ein Badezimmer mit WC.

Die Einheiten werden jeweils über eigene Heizquellen versorgt, darunter Gas-, Pellet- und Koksöfenheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt über Heizsysteme oder elektrische Durchlauferhitzer.

Der Dachboden bietet eine große, offene Fläche und kann nach Ihren Vorstellungen zu zusätzlichem Wohn- oder Nutzraum ausgebaut werden.

Außenbereich und Nebengebäude

Der Hofbereich umfasst etwa 1.400 m². Die übrige Fläche besteht aus weitläufigen, derzeit nicht genutzten Grünflächen, die früher landwirtschaftlich genutzt wurden. Das ebene Grundstück hat eine unregelmäßige Form und bietet viel Platz für Garten, Freizeit oder weitere Gestaltungsideen.

Zur Immobilie gehören außerdem ein Erdkeller sowie ein weiterer Kellerraum von ca. 50 m², der aus einem ehemaligen Stallgebäude stammt. Die Wirtschaftsgebäude werden aktuell als Lager, Werkstatt und Holzlager genutzt.

Lage

Die ruhige Wohnlage verbindet naturnahes Wohnen mit guter Verkehrsanbindung. In der Umgebung befinden sich eine Bushaltestelle, die S-Bahn, eine Grundschule, die Oder sowie Freizeit- und Erholungsflächen. Die Autobahnanschlüsse zur A6 und S3 sind schnell erreichbar.

Das Gebäude ist umfassend sanierungsbedürftig, bietet jedoch hervorragendes Potenzial für Käufer mit Ideen und Gestaltungsfreude.

Details

Freistehendes Haus zur Kernsanierung – Klucz

- **Gesamtfläche:** 180,00 m²
- **Wohnfläche:** 160,00 m²
- **Grundstücksfläche:** 4.453,00 m²
- **Grundstück:** Eigentum, ebenes Gelände, unregelmäßige Form
- **Baujahr:** 1927
- **Etagen:** 1
- **Bauweise:** Ziegel
- **Zustand:** kernsanierungsbedürftig
- **Dachdeckung:** sonstige

Ausstattung

- 3 Badezimmer
- Küche mit Fenster
- Fenster aus Kunststoff und Aluminium

- Bodenbeläge: Dielen, Parkett und Paneele
- Freistehende Garage mit 2 Stellplätzen

Versorgung

- Wasserversorgung: städtisches Wasser
- Abwasserentsorgung: Klärgrube
- Warmwasser: elektrischer Durchlauferhitzer, städtisches Netz, Gas-Zweikreisgerät
- Heizung: Gaszentralheizung, Kohlezentralheizung, Heizung über das städtische Netz

Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe.

Eigenschaften der Immobilie

Keller

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.