



Polchow: Sanierungsbedürftiges Haus mit 1.807 m² Grundstück und Gewerbepotenzial

206,000 €

Baujahr 1973 5 Zimmer ~165 m²

Beschreibung

Einfamilienhaus mit großem Entwicklungspotenzial in Pilchowo

Zum Verkauf steht ein freistehendes Haus auf einem großzügigen, vollständig eingezäunten Grundstück von 1.807 m² in Pilchowo, Gemeinde Police, an der ul. Szczecińska.

Die Lage an der Hauptverbindung zwischen Szczecin und Police bietet eine hervorragende Sichtbarkeit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Wohnen und Gewerbe oder eine reine gewerbliche Nutzung. Der Głębokie-See ist nur etwa 3 km bzw. 5 Fahrminuten entfernt.

Grundstück & Bebauungsmöglichkeiten

Für das Grundstück gilt ein Bebauungsplan mit attraktiven Vorgaben:

- Wohn- und Dienstleistungsbebauung, Einfamilienhäuser
- freistehende Bebauung, kompakte Bebauung bis maximal 30 % der Grundstücksfläche zulässig
- maximale überbaubare Fläche: 30 % des Grundstücks
- Neubauten bis 2,5 Geschosse bzw. bis 12,5 m Firsthöhe

Eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes auf eine bebaute Fläche von etwa 530 m² ist möglich. Derzeit beträgt die bebaute Fläche knapp 85 m².

Haus

Das Haus wurde 1973 erbaut und verfügt über rund 110 m² Wohnfläche sowie insgesamt 165 m² Gesamtfläche. Es ist vollständig unterkellert; die Kellerräume umfassen ca. 50 m² und beinhalten eine Garage im Gebäude.

Erdgeschoss: - drei Zimmer - Küche - Bad - Flur

Obergeschoss: - zwei Zimmer - Küche - Bad - Flur

Das Gebäude ist sanierungsbedürftig und bietet eine gute Grundlage für einen umfassenden Umbau oder eine Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Ausstattung

- freistehendes Haus mit 2 Etagen
- Gaszentralheizung
- Warmwasser aus dem städtischen Netz
- städtischer Wasser- und Kanalanschluss
- Gasanschluss vorhanden
- Flachdach mit Dachpappe
- Holzfenster
- Terrasse
- Garten und Abstellraum
- Garage für einen Stellplatz

- ebenes Grundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt
- Zufahrt direkt von der Hauptstraße

Umgebung

In der direkten Nachbarschaft befinden sich Wohnhäuser und Gewerbebetriebe, darunter ein Autohandel und ein Klimaanlage-Service. Eine Bushaltestelle der Linien 103 und 106 liegt unmittelbar hinter dem Grundstück. Ein Żabka-Shop ist etwa 100 m entfernt.

Details

Freistehendes Haus mit großem Grundstück – umfassend renovierungsbedürftig

- Gesamtfläche: **165 m²**
- Wohn-/Nutzfläche: **110 m²**
- Grundstück: **1.807 m²**, Eigentumsgrundstück
- Baujahr: **1973**
- 2 Geschosse
- Kellerfläche: ca. **50 m²**
- 1 Garage bzw. Garagenstellplatz
- 1 Terrasse
- Garten und Wirtschaftsraum vorhanden

Das Haus in Massivbauweise aus Ziegeln befindet sich in einem umfassend renovierungsbedürftigen Zustand. Das Dach ist mit Dachpappe gedeckt, die Fenster sind aus Holz.

Ausstattung und Anschlüsse: - Gas-Zentralheizung - Warmwasser über das städtische Netz - Städtische Wasserversorgung und Kanalisation - Keller - Zufahrt über eine Hauptstraße

Das Grundstück ist eben und hat eine unregelmäßige Form. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe.

Eigenschaften der Immobilie

Keller

Polchow

Pilchowo (deutsch Polchow) liegt westlich von Szczecin, im unmittelbaren Vorfeld der Grenze. Gute Anbindung an städtische Arbeitsplätze und kurze Wege nach Deutschland machen den Ort zu einer gefragten Wohnlage.

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.