



Renditestarke Wohn- und Gewerbeimmobilie mit Entwicklungspotenzial in Stettin

463,000 €

Baujahr 1981 4 Zimmer ~417 m²

Beschreibung

Vielseitige Immobilie mit Wohn- und Gewerbeflächen in Zdroje

Auf einem 649 m² großen, ebenen Grundstück befindet sich ein freistehendes Gebäude aus dem Jahr 1981 mit einer Gesamtnutzfläche von 417 m². Die Immobilie bietet attraktive Möglichkeiten für Wohnen, Vermietung und Gewerbe.

Wohnbereiche

Wohnung im Erdgeschoss

Die renovierte und derzeit vermietete Wohnung verfügt über einen eigenen Gartenanteil von ca. 40 m². Sie umfasst: - Wohnzimmer mit Küchenzeile

- Schlafzimmer
- Flur
- Bad mit WC und Dusche

Wohnung im Obergeschoss

Die gepflegte Wohnung bietet: - Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse

- Schlafzimmer
- Große, separate Küche mit Fenster
- Bad mit WC und Dusche
- Flur

Eine Auffrischung nach persönlichem Geschmack ist möglich. Das ausgebaute Dachgeschoss kann zudem zu einer weiteren Wohnung umgestaltet werden.

Gewerbeflächen und zusätzliche Möglichkeiten

Zur Immobilie gehören außerdem: - Zwei Gewerbeeinheiten, davon eine sehr gut ausgestattete und aktuell als Kebab-Imbiss vermietete Fläche; eine Übernahme mit bestehendem Mietverhältnis ist möglich

- Zweite Gewerbeeinheit mit separatem Eingang, derzeit ungenutzt
- Zweigeschossige Halle mit zahlreichen Räumen und Bürobereich, ehemals als Bäckerei genutzt; renovierungsbedürftig und aktuell vermietet
- Vermietete Werbetafel im Garten

Ein Keller mit ca. 15 m² bietet zusätzlichen Stauraum.

Ausstattung

- Gaszentralheizung und Warmwasser über eine moderne Gas-Brennwerttherme, vor ca. zwei Jahren erneuert
- Städtischer Wasser- und Kanalanschluss
- Kunststofffenster
- Böden aus Paneelen und Fliesen
- Terrasse und Garten
- Nutzbares Dachgeschoss
- Grundstück in Erbpacht

Lage

Sehr gute Verkehrslage in Zdroje, direkt am Kreisverkehr Ułanów Podolskich. Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar neben der Immobilie.

Details

Freistehendes Haus mit großem Potenzial in Szczecin-Zdroje

Zum Verkauf steht ein freistehendes Wohnhaus in attraktiver Lage im Stadtteil Zdroje. Das Gebäude aus dem Jahr 1981 bietet mit einer Wohn- und Gesamtfläche von **417 m²** vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für eine umfassende Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Das Haus befindet sich auf einem **649 m² großen, rechteckigen und ebenen Grundstück**. Die Zufahrt erfolgt über eine belebte Straße, öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Raum- und Ausstattungsdetails

- 2 Vollgeschosse
- Nutzbares Dachgeschoss

- Keller mit ca. **15 m²** Fläche
- 2 Badezimmer
- Küche mit Fenster
- 1 Terrasse
- Garten
- Wirtschaftsraum
- Kunststofffenster
- Böden aus Laminat und Fliesen

Technik

- Gas-Zentralheizung
- Gas-Zweikreisheizung für Warmwasser
- Städtische Wasserversorgung
- Städtische Kanalisation

Das massiv errichtete Haus aus Ziegeln befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet viel Raum für individuelle Gestaltung. Das Grundstück wird im Erbbaurecht genutzt.

Eigenschaften der Immobilie

Keller

Stettin

Szczecin (deutsch Stettin) ist die größte Stadt im Nordwesten Polens, an der Oder und nahe dem Stettiner Haff. Sie verfügt über einen großen Seehafen und eine historische Altstadt. Sehenswert sind die mittelalterliche Hakenterrasse (Chrobry-Ufer) am Fluss mit Blick auf den Hafen, die Altstadt mit dem Rathaus sowie zahlreiche Museen (z. B. Pommersches Landesmuseum). Obwohl nicht direkt am Meer gelegen, spürt man maritimes Flair durch den Fluss und das Haff. Das Klima ist kontinental beeinflusst, im Sommer aber kühl durch die Ostseewinde.

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.