



Stettin: Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus mit Einliegerhaus und Gewerbepavillon

368,000 €

Baujahr 1930 8 Zimmer ~255 m²

Beschreibung

Vielseitige Immobilie mit Wohn-, Vermietungs- und Gewerbepotenzial

Diese außergewöhnliche Liegenschaft im beliebten Stadtteil Osiedle Słoneczne am rechten Oderufer von Stettin verbindet komfortables Wohnen, attraktive Vermietungsmöglichkeiten und Raum für ein eigenes Unternehmen.

Auf einem ebenen, rechteckigen Grundstück von **933 m²** befindet sich ein vielseitig nutzbares Gebäudeensemble. Die Immobilie steht im Erbbaurecht und bietet insgesamt **255 m² Wohn- und Nutzfläche**.

Hauptgebäude

Das freistehende, vollständig unterkellerte Haus aus dem Jahr 1930 verfügt über zwei Etagen und befindet sich in sehr gutem baulichem Zustand. Die hellen, gut geschnittenen Räume bieten zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – für eine große Familie ebenso wie für eine gewerbliche Nutzung.

Ausstattung auf einen Blick: - Massivbauweise aus Ziegeln - Ziegeldach - Gaszentralheizung sowie Gas-Zweikreisheizung - Elektrischer Boiler - Stadtwasseranschluss - Abwasser über Sickergrube - Separate Küche - 3 Badezimmer und 3 separate WCs - Neue Holz- und Kunststofffenster - Böden aus Dielen und Laminat - Terrasse mit ca. 40 m² - Monitoring - Garage im Gebäude mit 2 Stellplätzen

Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten

Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein separates, kleineres Wohnhaus mit einer Wohnung von ca. **40 m²** sowie ein freistehender Gewerbepavillon mit ca. **40 m²**.

Der Pavillon eignet sich hervorragend als Praxis, Kosmetikstudio, Büro, Kanzlei, Friseursalon, Planungsbüro oder Verkaufsfläche. Alternativ können die separaten Einheiten vermietet werden und zusätzliche laufende Einnahmen ermöglichen.

Auch eine vollständige gewerbliche Nutzung der Anlage ist denkbar – etwa für medizinische oder zahnmedizinische Praxen, eine Klinik für ästhetische Medizin, Unternehmensbüros oder Mitarbeiterunterkünfte. Ein öffentlicher Parkplatz in unmittelbarer Nähe erleichtert den täglichen Betrieb.

Lage

Osiedle Słoneczne zählt zu den gefragten, hervorragend angebundenen Wohnlagen am rechten Oderufer von Stettin. Die ruhige Einfamilienhausumgebung verbindet Wohnqualität mit einer sehr guten städtischen Infrastruktur.

Einkaufszentren, Supermärkte, Schulen, Kindergärten und moderne medizinische Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an das Stadtzentrum von Stettin sowie an die Autobahn A6 und die Schnellstraße S3 ist besonders komfortabel. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Details

Freistehendes Haus auf dem os. Sloneczne

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, freistehendes Haus aus dem Jahr 1930 in sehr gutem baulichem Zustand. Die Immobilie bietet eine Wohn- und Nutzfläche von jeweils **255 m²** und befindet sich auf einem ebenen, rechteckigen Grundstück mit **933 m²** Fläche (Erbbaurecht / ewiger Nießbrauch).

Das Haus verfügt über **2 Etagen, 3 Badezimmer, 3 separate WCs** sowie eine separate Küche. Der Wohnkomfort wird durch eine großzügige Terrasse mit ca. **40 m²** ergänzt.

Ausstattung

- Massive Ziegelbauweise
- Ziegeldach
- Gaszentralheizung
- Warmwasserbereitung über Elektroboiler und Gas-Kombitherme
- Städtische Wasserversorgung
- Abwasserentsorgung über Sammelgrube
- Neue Holz- und Kunststofffenster
- Böden aus Paneelen und Holzdielen
- Überwachungssystem
- Garage im Gebäude mit Stellplatz für **2 Fahrzeuge**

Die Lage bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Eigenschaften der Immobilie

Keller Garten

Stettin

Szczecin es la ciudad más grande del noroeste de Polonia, situada junto al río Oder y cerca de la laguna de Szczecin. Cuenta con un gran puerto marítimo y un casco antiguo histórico. Merece la pena visitar el malecón medieval de Chrobry junto al río, con vistas al puerto, el casco antiguo con su ayuntamiento y numerosos museos (como el Museo Nacional). Aunque no está directamente junto al mar, aquí se percibe un ambiente marítimo gracias al río y la laguna. El clima tiene influencias continentales, pero es fresco en verano gracias a los vientos bálticos.

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.

Karol Kostyrka

+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.