



Charmantes Wohn- und Geschäftshaus in Toplage von Stettin-Podjuchy entdecken

373,000 € (1,580,000 PLN)

Rok budowy 2003 3 Pokoje ~180 m²

Opis

Charmantes Wohn- und Geschäftshaus in attraktiver Lage von Szczecin-Podjuchy

Dieses vielseitige, freistehende Gebäude in Szczecin-Podjuchy bietet eine einzigartige Kombination aus Wohnkomfort und hervorragendem Investitionspotenzial. Direkt an einer Endhaltestelle gelegen, eignet sich die Immobilie ideal als Wohnsitz mit integrierter Geschäftsfläche.

Wichtige Eckdaten:

- **Gesamtnutzfläche:** ca. 180 m²
- **Grundstück:** gepflegte ca. 813 m² in quadratischer Form
- **Baujahr:** 2003

- **Gebäudestandard:** sehr guter Zustand
 - **Verfügbarkeit:** ab dem 25.07.2024
-

Raumaufteilung

Erdgeschoss (ca. 90 m²) – Geschäftseinheit:

- Großzügiger Verkaufsraum mit Nebenraum – ideal für einen Laden (z. B. Żabka), Praxis oder Friseursalon
- Separates Büro
- Toilette mit Waschbecken
- Abstell- und Wirtschaftsraum

Obergeschoss (ca. 80 m²) – Wohnbereich:

- Helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Zwei gemütliche Schlafzimmer
- Geräumiger Flur
- Großes Tageslichtbad mit Badewanne, WC, Bidet, Waschbecken und Fliesenboden
- Separate Toilette mit WC und Waschbecken
- Große, voll ausgestattete Wohnküche mit Fenster inklusive moderner Einbaugeräte: Kühlschrank mit Gefrierfach, Gasherd, eingebauter Elektrobackofen, Geschirrspüler, Spüle und Dunstabzugshaube

Möbel können bei Interesse im Kaufpreis enthalten bleiben.

Ausstattung & Extras

- Gaszentralheizung & Warmwasser über modernen Gasbrennwertkessel (ca. 2 Jahre alt)
 - Dach mit hochwertiger Keramikdachziegel-Eindeckung
 - Klimaanlage und Internetanschluss
 - Kabel-TV, Glasfaseranschluss und Telefonleitung vorhanden
 - 400V Stromanschluss (Drehstrom)
-

Grundstück & Außenbereich

Das schön gestaltete Grundstück begeistert mit liebevoll gepflegtem Garten, Rasenflächen, Ziersträuchern und Staudenbepflanzung. Eine separate Terrasse bietet einen idealen Rückzugsort zum Entspannen im Grünen.

- Mehrere Stellplätze direkt auf dem Grundstück – auch für Lieferwagen geeignet
- Individuell gefertigter Schmiedeeisenzaun
- Das gesamte Grundstück ist videoüberwacht
- Zufahrt über asphaltierte Straße

Lage

Die Immobilie liegt ruhig, aber zentral im beliebten Stadtteil Szczecin-Podjuchy – nur wenige Schritte vom malerischen Bukowa-Urwald und dem Smaragdsee entfernt. Supermärkte, Apotheken, Schulen und eine Kirche befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Diese Immobilie ist eine ideale Wahl sowohl für Kapitalanleger als auch für Familien, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten. Entdecken Sie das volle Potenzial dieser besonderen Gelegenheit – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Szczegóły

Haustyp: Einfamilienhaus

Verfügbar ab: 25.07.2024

Stadtteil: Podjuchy

Gesamtfläche: 180,00 m²

Grundstücksfläche: 813,00 m²

Grundstücksform: Quadrat

Nutzfläche: 180,00 m²

Grundstückseigentum: Erbbaurecht

Baujahr: 2003

Ausstattungsstandard: Sehr gut

Gebäudezustand: Sehr gut

Bauweise: Porenbeton

Küchentyp: Mit Fenster

Anzahl der Badezimmer: 2

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):
1

Technische Ausstattung:

- Telefonanschluss: Ja

- Stromanschluss: Ja

- Starkstrom (400V): Ja

- Gasanschluss: Ja

- Klimaanlage: Ja

- Internetzugang: Ja

- Kabelfernsehen: Ja

- Kühlschrank: Ja
- Videoüberwachung: Ja

Vorheriger Preis: €423.500 (PLN
1.800.000)

Dachdeckung: Dachziegel

Garage: Ja

Garten: Ja

Cechy nieruchomości

Gas Klimaanlage Garage Garten Balkon

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.

Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41