



Arbeiten und Wohnen vereint: Großzügiges Zweifamilienhaus mit Werkstatt in Stettin-Pomorzany

366,000 € (1,549,000 PLN)

Rok budowy 1989 5 Pokoje ~380 m²

Opis

Charmantes Ein- oder Zweifamilienhaus mit großem Werkstattbereich – Ideal zum Wohnen und Arbeiten in Szczecin-Pomorzany

Dieses freistehende Haus liegt im Süden von Szczecin, an der Grenze der Stadtteile Gumieńce und Pomorzany – eine hervorragend angebundene Lage unweit der S3-Schnellstraße, der Grenze sowie dem Stadtzentrum von Szczecin.

Das großzügige Anwesen bietet eine kombinierte Nutzung: Wohnen auf zwei Etagen sowie eine voll ausgestattete Gewerbefläche im Erdgeschoss. Perfekt für Unternehmer, Handwerker oder alle, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Wohnfläche & Grundstück

- **Gesamtnutzfläche:** ca. 317 m²
 - **Grundstücksgröße:** ca. 729 m²
 - **Baujahr:** 1989
 - **Sehr guter Gesamtzustand**
 - **Gebäude mit Keller**
-

Gewerbefläche im Erdgeschoss (ca. 233 m²)

Die derzeit als Tischlerei genutzte Werkstatt bietet vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen. Die Räume sind funktional ausgestattet und umfassen:

- Maschinenraum mit großem Tor zum Hof
- Handarbeitsraum
- Lagerraum
- Büro
- Umkleide
- Sozialraum mit Küche
- Badezimmer
- Flur und Windfang

Diese Fläche ist sofort einsatzbereit – entweder zur Fortführung eines ähnlichen Gewerbes oder zur individuellen Umnutzung.

Wohnbereich im Obergeschoss & Dachgeschoss

Die Wohnräume bestechen durch ein einladendes, individuell gestaltetes Ambiente. Hochwertige, maßgefertigte Möbel und sorgfältig ausgewählte Materialien, insbesondere viel Holz, schaffen ein unverwechselbares Zuhause.

Obergeschoss:

- Großzügiger Wohnbereich mit Kamin
- Offene Küche mit angrenzendem Essbereich und Zugang zum Balkon

- Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- Weiteres Zimmer
- Modernes Bad
- Flur mit Einbauschränk
- Wunderschöner überdachter Terrassenbereich mit Blick in den Innenhof

Dachgeschoss:

- Schlafzimmer
- Zusätzlicher Wohn- oder Arbeitsraum
- Begehbare Garderobe
- Flur

Der obere Gebäudeteil bietet sowohl gemeinschaftliche Rückzugsorte als auch private, ruhige Schlafzimmer – ideal für Familien oder Wohngemeinschaften.

Außenbereich & Ausstattung

- Umzäuntes Grundstück mit ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge
 - Zufahrt und Rangierfläche auch für größere Fahrzeuge geeignet
 - Gemütlicher Gartenbereich und Terrasse zum Entspannen
 - Gewächshaus für Eigenanbau im Garten
 - Garage vorhanden
 - Kamin, Klimaanlage und Internetanschluss inklusive
-

Diese besondere Immobilie vereint Wohnqualität mit professionellen Möglichkeiten. Die Kombination von moderner Werkstattfläche und stilvollem Wohnraum ist einzigartig auf dem Markt. Die Eigentümer sind offen für den Wohnungstausch als Teilzahlung.

Ein Objekt zum Verlieben – ideal für Menschen mit Visionen.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Szczegóły

Immobilienart: Einfamilienhaus

Stadtteil: Pomorzany

Gesamtfläche: 380,00 m²

Grundstücksfläche: 729,00 m²

Wohnfläche: 317,20 m²

Baujahr: 1989

Bauweise: Freistehend

Bauzustand: Sehr guter Zustand

Bauqualität: Sehr gut

Wandmaterial: Betonblöcke

Küchentyp: Offen

Anzahl der Badezimmer: 2

Stockwerke (inkl. Erdgeschoss): 2

Keller: Ja

Stromanschluss: Ja

Klimaanlage: Ja

Internetanschluss: Ja

Dachdeckung: Blech

Garage: Ja

Garten: Ja

Kamin: Ja

Cechy nieruchomości

Keller Klimaanlage Garage Garten Kamin 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