



## Großzügiges Einfamilienhaus mit Gewerbefläche in grüner Lage von Stettin-Osów

**824,000 € (3,490,000 PLN)**

Rok budowy 2003   6 Pokoje   ~547 m<sup>2</sup>

### Opis

**Stilvoller Familienwohnsitz mit zusätzlichem Gewerberaum in Szczecin-Osów**

Willkommen in einem außergewöhnlichen Einfamilienhaus in ruhiger und grüner Lage von Szczecin-Osów. Diese charmante Immobilie bietet nicht nur viel Platz für die ganze Familie, sondern auch eine attraktive Möglichkeit zur geschäftlichen Nutzung vor Ort!

### Wohnfläche und Grundstück

Das freistehende Haus wurde im Jahr 2003 erbaut und besticht durch seine hochwertige Ausstattung auf insgesamt ca. 547 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Grundstück umfasst 989 m<sup>2</sup>

und ist liebevoll angelegt – inklusive gepflegtem Garten mit Rasenfläche, reichem Pflanzenbestand und Obstbäumen.

### Erdgeschoss

- Großzügiger Wohnbereich mit gemütlichem Kamin, offener Gestaltung zur Essecke und Zugang zu zwei sonnigen Terrassen
- Zwei ruhige Arbeitszimmer – ideal als Home-Office nutzbar
- Helle, offene Küche mit Fenster, voll ausgestattet mit Einbaugeräten (Kühlschrank, Spülmaschine, Kochfeld, Mikrowelle) und viel Arbeitsfläche
- Duschbad mit WC
- Geräumiger Eingangsbereich mit Einbauschränk

### Obergeschoss

- Drei helle Schlafzimmer, eines davon mit Zugang zum großen Balkon
- Großes Wellnessbad mit Whirlpool-Badewanne, Dusche mit Massagedüsen, WC und Bidet
- Separate, praktische Ankleide mit maßgefertigten Einbauten
- Zusätzliches Gäste-WC

### Untergeschoss

- Sehr geräumige Doppelgarage mit zwei Einfahrtstoren (Platz für bis zu 3 Fahrzeuge)
- Spiel- und Hobbyraum
- Badezimmer mit Dusche und eigener Sauna
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine sowie separate Speisekammer
- Technischer Nebenraum

Vor dem Haus stehen zwei weitere Stellplätze unter einem Carport zur Verfügung sowie zusätzliche Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück.

### Gewerbefläche – Arbeiten und Wohnen unter einem Dach

Besonders hervorzuheben ist der separate Gewereteil von ca. 55 m<sup>2</sup> mit eigenem Eingang direkt von der Straße. Diese Fläche besteht aus drei Räumen, einem Flur mit

Wartebereich sowie einem eigenen Bad. Ideal für Büro, Kosmetikstudio, medizinische Praxis oder Atelier – oder als zusätzlicher Einnahmequelle durch Vermietung. Ein echtes Plus für alle, die Wohnen und Arbeiten clever verbinden möchten.

### Ausstattung und Komfort

- Hochwertiger Fußboden aus exotischem Holz
- Glatte, neutral gestrichene Wände und Decken
- Individuelle Gasheizung und Warmwasser
- Alarmanlage im gesamten Haus
- Internetanschluss vorhanden

### Lage

Das Haus befindet sich in einer attraktiven Wohngegend mit Einfamilienhäusern. Die Umgebung bietet eine exzellente Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Die Nähe zum Arkoński-Wald und dem Głębokie-See macht dieses Zuhause besonders lebenswert – ideal für Naturfreunde und Ruhesuchende. Gleichzeitig ist die Innenstadt von Szczecin einfach und schnell erreichbar.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein harmonisches Zuhause mit repräsentativem Gewerbeteil in begehrter Wohnlage zu erwerben. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – dieses Haus wird Sie begeistern!

## Szczegóły

**Immobilienart:** Einfamilienhaus

**Stadtteil:** Osów

**Lage des Grundstücks:** Flaches Gelände

**Gesamtfläche:** 547,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 989,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteck

**Nutzfläche:** 547,00 m<sup>2</sup>

**Bauweise:** Freistehend

**Baujahr:** 2003

**Standard:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Bauweise der Wände:** Porenbeton

**Küchentyp:** Offen

**Anzahl der Badezimmer:** 3

**Anzahl der WCs:** 1

**Zufahrtsstraße:** Lokale Straße

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**

2

**Keller:** Vorhanden

**Stromanschluss:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Kühlschrank:** Ja

**Waschmaschine:** Ja

**Backofen:** Ja

**Geschirrspüler:** Ja

**Alarmanlage:** Ja

**Dachgeschoss:** Ausgebaut

**Garage:** Ja

**Anzahl der Garagenstellplätze:** 2

**Sauna:** Ja

**Begehbarer Kleiderschrank:** Ja

**Kamin:** Ja

**Anzahl der Balkone:** 1

**Terrasse:** Ja

**Anzahl der Terrassen:** 2

**Mikrowelle:** Ja

## **Cechy nieruchomości**

Keller Gas Garage Garderobe Kamin Terrasse 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