



Stettin: Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus mit Ausbaupotenzial in zentraler Lage

588,000 € (2,490,000 PLN)

Rok budowy 1981 4 Pokoje ~417 m²

Opis

Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus mit großem Potenzial in Szczecin-Zdroje

Auf einem ca. 649 m² großen, ebenen Grundstück erwartet Sie ein attraktives Wohn- und Geschäftsgebäude mit vielen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial.

Wohnbereiche

Erdgeschosswohnung

Diese gemütliche, modernisierte Wohnung verfügt über einen ca. 40 m² großen Garten. Sie besteht aus einem hellen Wohnzimmer mit offener Küche, einem Schlafzimmer,

einem Flur sowie einem Badezimmer mit Dusche und WC. Aktuell ist die Wohnung vermietet.

Obergeschosswohnung

Im ersten Stock befindet sich eine sehr gepflegte und großzügige Einheit, bestehend aus einem Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Terrasse, einem Schlafzimmer, einer separaten, großen Küche, einem Badezimmer mit Dusche und WC sowie einem Flur. Bei Bedarf bietet sich eine Auffrischung an.

Dachgeschoss

Das ausgebautе Dachgeschoss bietet Potenzial für den Umbau in eine eigenständige Wohneinheit.

Zusätzlich verfügbar

- **Keller:** ca. 15 m² Nutzfläche ideal als Lager oder Hobbyraum.
- **Zwei Gewerbeeinheiten:**
 - Eine Einheit ist hochwertig ausgestattet und aktuell als Kebab-Imbiss vermietet – der bestehende Mietvertrag kann übernommen werden.
 - Die zweite Einheit hat einen separaten Eingang und steht leer – perfekt für neue Geschäftsideen.
- **Zweigeschossige Halle mit Bürobereich:**

Diese Fläche wurde früher als Bäckerei genutzt und ist aktuell vermietet. Sie bietet zahlreiche Räume mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten, benötigt jedoch eine umfassende Sanierung.
- **Werbefläche im Gartenbereich:**

Ein vermieteter Werbe-Billboard sorgt für zusätzliche Einkünfte.

Ausstattung & Technische Details

- **Baujahr:** 1981
- **Bauweise:** Massivbau (Ziegelstein)
- **Fenster:** Kunststoff
- **Heizung & Warmwasser:** Moderne, vor zwei Jahren erneuerte, gasbetriebene Kondensationsheizung
- **Energieversorgung:** Strom, Gas, Wasser- und Abwasseranschluss (städtisch)

- **Internet & TV:** vorhanden
- **Außenbereiche:** Terrasse, Garten, Metallzaun, Zufahrt über eine gut frequentierte Straße
- **Nebengebäude/Garage:** vorhanden

Grundstück & Lage

- **Grundstücksgröße:** 649 m²
- **Gesamtnutzfläche:** ca. 417 m²
- **Rechtlicher Status:** Erbbaurecht
- **Lage:** Stadtteil Zdroje – eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch einen benachbarten Busbahnhof mit guter Anbindung an Szczecins Zentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke und weitere Infrastruktur befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Weitere Informationen

- **Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten**
- **Ideal für Investoren, Selbstnutzer oder Unternehmen**
- **Laufende Mieteinnahmen durch Wohnungen, Gewerbe und Werbefläche**
- **Einheit auf dem Dachboden ausbaufähig**

Eine seltene Gelegenheit, ein vielseitiges Objekt mit Wohn- und Gewerbeflächen in gefragter Lage von Szczecin zu erwerben. Wir laden Sie herzlich zur Besichtigung ein!

Szczegóły

Einfamilienhaus zum Renovieren in Szczecin-Zdroje

Allgemeine Informationen

- Immobilientyp: Einfamilienhaus (freistehend)
- Lage: Szczecin, Stadtteil Zdroje
- Grundstück: flach gelegen, rechteckige Form

- Grundstücksfläche: 649,00 m²
- Gesamtfläche des Hauses: 417,00 m²
- Nutzfläche: 417,00 m²
- Baujahr: 1981
- Eigentumsform des Grundstücks: Erbbaurecht

Bau- und Ausstattungsmerkmale

- Zustand: renovierungsbedürftig
- Bauweise: Ziegel

- Geschosse: 2 (inkl. Erdgeschoss)
- Fenster: Kunststofffenster
- Dachgeschoss: ausgebaut und nutzbar
- Keller: vorhanden (15 m²)
- Küche: mit Fenster
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Warmwasser: Gasboiler (Zweikreislauf)
- Elektrizität: vorhanden
- Gasanschluss: vorhanden
- Wasseranschluss: städtisch
- Abwasser: städtisch
- Internetanschluss: ja

Außenbereich & Extras

- Garage: vorhanden

- Garten: vorhanden
- Nebengebäude / Wirtschaftsraum: vorhanden
- Terrasse: ja (1 Terrasse)
- Art der Umzäunung: Metallzaun

Lage

- Direkte Anbindung an eine belebte Straße
- Einkaufsmöglichkeiten: in der Nähe
- Apotheke: in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel: in der Nähe

Kosteninformation

- Monatliche Nebenkosten: ca. €448 (PLN 1.900)

Cechy nieruchomości

Keller Gas Garage Garten Terrasse

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