



## **Vielseitiges Wohn- und Gewerbeobjekt mit großem Grundstück in Stöven entdecken**

**590,000 € (2,500,000 PLN)**

Baujahr 1991   12 Zimmer   ~428 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Vielseitiges Wohn- und Gewerbeobjekt mit großem Grundstück – Ein idealer Ort für Ihr Zuhause und Ihre Geschäftsidee**

Willkommen in dieser großzügigen Immobilie mit viel Potenzial, die Wohnen und Arbeiten auf komfortable Weise vereint. Das im Jahr 1991 in traditioneller Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus mit einer Gesamtfläche von 427,54 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem rechteckigen Grundstück von ca. 4.200 m<sup>2</sup>. Diese seltene Kombination aus Wohnkomfort und funktionalen Gewerbeflächen bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – vom Mehrgenerationenhaus über ein kleines Hotel oder Seniorenresidenz bis hin zum Unternehmenssitz mit Lager oder Werkstatt.

## Wohnbereich – vier eigenständige Wohneinheiten

Das Gebäude ist clever aufgeteilt: Der vordere Teil dient Wohnzwecken, während die Rückseite gewerblich genutzt wird. Die Wohnfläche umfasst aktuell vier voneinander getrennte Wohnungen. Insgesamt bietet die Immobilie 12 Zimmer:

1. **Wohnung im Erdgeschoss:** 3 Zimmer, offene Küche mit Fenster zum Wohnbereich, Badezimmer, Flur.
2. **Weitere Wohnung im Erdgeschoss:** 1 Zimmer, Küche, Badezimmer.
3. **Wohnung im Obergeschoss:** 4 Zimmer, helle Küche, Badezimmer, separates WC, Flur, zwei Terrassen.
4. **Weitere Wohnung im Obergeschoss:** 4 Zimmer, helle Küche, Badezimmer, zwei Balkone, Flur.

Alle Wohnungen sind gepflegt, gut ausgestattet und sofort beziehbar. Die Bäder, Flure und Küchen sind mit Keramikbelägen versehen, in den Wohnräumen wurden Laminatböden verlegt.

## Funktionale Gewerbeträume – ideal für viele Businessmodelle

Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes befinden sich eine geräumige Werkhalle, Lagerflächen, mehrere Garagen und aktuell genutzte Werkstätten. Die großen Garagen bieten ausreichend Platz für zwei große Fahrzeuge. Diese Flächen eignen sich besonders für handwerkliche Betriebe, Dienstleister oder Logistikunternehmen.

## Ausstattung & Bauweise

- **Baujahr:** 1991
- **Bauweise:** Massive Bauweise aus Suporex-Betonsteinen
- **Dach:** Flachdach mit Bitumenabdichtung, Möglichkeit zur Aufstockung
- **Heizung:** Gaszentralheizung
- **Keller:** Teilunterkellert
- **Elektrizität & Gasanschluss:** vorhanden
- **Garagen:** 2 große Garagen
- **Grundstück:** vollständig umzäunt, Zufahrt mit Pflastersteinen ausgelegt
- **Außenbereich:** großer Vorplatz für LKW und weitere Fahrzeuge, hinterer Teil des Grundstücks mit befestigten Flächen und Garten mit Obstbäumen

## Lage & Umgebung

Die Immobilie befindet sich auf einem ruhigen, zurückgesetzten Grundstück – ideal für alle, die Wohnkomfort mit geschäftlicher Nutzung verbinden möchten. Der großzügige Vorplatz bietet Parkmöglichkeiten für Kunden oder Mitarbeiter, auch für große Fahrzeuge geeignet. Das gesamte Areal ist durch ein Tor gesichert, wodurch Privatsphäre und Sicherheit gewährleistet sind.

## Ein Ort mit Perspektive

Diese Immobilie überzeugt durch ihre Vielseitigkeit, die hervorragende Bausubstanz und das weitläufige Grundstück. Ideal für Investoren, Unternehmer oder große Familien, die Wohnen mit Geschäftstätigkeit kombinieren möchten. Entdecken Sie dieses besondere Objekt und lassen Sie sich vor Ort vom Potenzial begeistern.

**Preis: €234.741 (PLN 1.000.000)** – ein attraktives Angebot für eine Immobilie dieser Größenordnung.

## Details

**Immobilienart:** Einfamilienhaus  
**Gesamtfläche:** 427,54 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 4.200,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksform:** Rechteckig  
**Wohnfläche:** 427,54 m<sup>2</sup>  
**Grundstückseigentum:** Eigentum  
**Haustyp:** Freistehend  
**Baujahr:** 1991  
**Ausstattungsstandard:** Sehr gut  
**Gebäudezustand:** Sehr gut  
**Wandmaterial:** Sonstiges  
**Küche:** Mit Fenster

**Anzahl der Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):** 1  
**Keller:** Ja  
**Stromanschluss:** Ja  
**Gasanschluss:** Ja  
**Dacheindeckung:** Dachpappe  
**Garage:** Ja  
**Anzahl der Garagenplätze:** 2  
**Garten:** Ja  
**Anzahl der Balkone:** 1  
**Terrasse:** Ja  
**Anzahl der Terrassen:** 1

## Eigenschaften der Immobilie

nahe der Grenze   Keller   Gas   Garage   Garten   Terrasse   Balkon

## Stöven

Stobno (deutsch Stöven) befindet sich im Streifen von ca. 10 km zur Grenze. Grüne Landschaften und gute Infrastruktur nach Szczecin und ins benachbarte Deutschland bieten optimale Bedingungen für Immobilienkäufer.

## 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.



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.

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.