



## Investieren in Greifenhagen: Renovierte Stadtvilla mit vielseitigem Nutzungspotenzial

**604,000 € (2,560,000 PLN)**

Baujahr 1920    20 Zimmer    ~522 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Historische Stadtvilla mit großem Potenzial – vielseitige Investitionsmöglichkeiten in der Nähe von Gryfino**

Nur rund 20 Autominuten von Gryfino entfernt steht diese beeindruckende Stadtvilla mit zahlreichen Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten zum Verkauf. Das Gebäude bietet besonders für Investoren mit Fokus auf Wohnraumnutzung eine äußerst attraktive Gelegenheit. Auch eine getrennte Veräußerung einzelner Etagen ist möglich.

### Immobilienprofil:

- **Grundstücksfläche:** 374 m<sup>2</sup>

- **Gesamtnutzfläche:** ca. 522 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** ca. 492 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** ca. 1920
- **Bauweise:** massive Ziegelbauweise
- **Etagen:** 2 + Untergeschoss
- **Zustand:** sehr gepflegt, umfassend renoviert
- **Dach:** erneuert 2011, mit Dachpappe gedeckt
- **Heizung:** Fernwärme (Zentralheizung)
- **Warmwasser:** elektrischer Boiler
- **Kellerfläche:** ca. 115 m<sup>2</sup>
- **Fenster:** moderne Kunststofffenster
- **Garagen und Stellplätze vorhanden**

Die Stadtvilla wurde zuletzt als soziale Einrichtung genutzt – das Erdgeschoss sowie das erste Obergeschoss wurden vollständig renoviert und modern ausgestattet. Aktuell wird die Rückführung zum ursprünglichen Wohnzweck vorbereitet, welche fristgerecht abgeschlossen wird.

### **Nutzungspotenzial:**

- Möglichkeit zur Umgestaltung in bis zu **17–20 Mikrowohnungen** oder **8 komfortable 2-Zimmer-Wohnungen**
- Alle Räume verfügen über Wasser- und Abwasseranschlüsse, ideal für Sanitär- und Kücheninstallationen
- Alternativ viel Potenzial für Büro- und Kanzleinutzung, Gesundheitsdienstleistungen, Privatpraxen, eine Hotelnutzung oder für Vermietung als Wohneinheiten
- Genehmigte Nutzung auch laut aktuellem Bebauungsplan möglich

### **Wohnung im 2. Obergeschoss (ca. 114 m<sup>2</sup>):**

- **Wohnzimmer:** ca. 21 m<sup>2</sup> mit Zugang zur Küche
- **Küche:** ca. 11,3 m<sup>2</sup> mit Balkonzugang
- **Schlafzimmer 1 und 2:** je ca. 17,1 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer 3:** ca. 15,6 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** ca. 6,2 m<sup>2</sup> mit WC, Bidet, Doppelwaschbecken und Badewanne

- **Ankleidezimmer:** ca. 7,6 m<sup>2</sup> mit Fenster, auch als zusätzliches Zimmer nutzbar
- **Großer Flur:** ca. 17,8 m<sup>2</sup>

Die Ausstattung ist hochwertig: Echtholzboden in den Zimmern, Terrakottafliesen in Küche, Bad, Flur und Ankleide. Ein Großteil der hochwertigen Einrichtung bleibt erhalten.

### **Besondere Merkmale & Ausstattung:**

- Drei separate Hauseingänge, darunter ein Haupteingang zur Straße
- Modernisierte Elektro- und Sanitärinstallationen (Kupferleitungen, Wasserleitungen erneuert 2017)
- Alarmanlage, Videoüberwachung, Gegensprechanlage
- Internet, Festnetzanschluss, 400V Drehstrom
- Stadtwasser, Strom, Kanalisation und Gasanschluss vorhanden
- Zwei Balkone, Garage vorhanden

### **Lage:**

Die Immobilie liegt zentral mit optimaler Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- **Kindergarten und Schule**
- **Bahnhof und Bushaltestelle**
- **Geschäfte des täglichen Bedarfs**
- **Städtischer Park und Spielplatz**
- **Gesundheitszentrum und gastronomische Angebote**

### **Fazit:**

Diese stilvolle und gepflegte Stadtvilla eignet sich hervorragend für private Investoren, Bauträger oder Unternehmen, die auf der Suche nach einem vielseitig nutzbaren Objekt mit Entwicklungspotenzial sind. Der gepflegte Zustand, die hervorragende Lage und die flexible Nutzbarkeit machen diese Immobilie zu einer äußerst interessanten Investitionsmöglichkeit.

## Details

**Objektart:** Stadthaus

**Gesamtfläche:** 522,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 374,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteckig

**Nutzfläche:** 492,00 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform des Grundstücks:**

Eigentum

**Baujahr:** 1920

**Gebäudestandard:** Sehr gut

**Gebäudezustand:** Sehr gut

**Bauweise:** Ziegel

**Grundstückslage:** Flaches Gelände

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

2

**Typ der Küche:** Mit Fenster

**Anzahl der Badezimmer:** 5

**Badezimmerausstattung:** WC,

Waschbecken

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Fußbodenbeläge:** Terrakotta,

Teppichboden, Paneele

**Dachdeckung:** Bitumendachpappe

**Keller:** Ja

**Kellerfläche:** 115 m<sup>2</sup>

**Garage:** Ja

**Anzahl der Balkone:** 2

**Heißwasserquelle:** Elektrischer Boiler

**Heizung:** Fernwärme aus dem lokalen  
Netz

**Abwasser:** Städtisch

**Wasserquelle:** Städtisches Wasser

**Anschlüsse:**

- Telefonleitung: Ja
- Strom: Ja
- Starkstrom 400V: Ja
- Gasanschluss: Ja
- Internet: Ja

**Sicherheitsmerkmale:**

- Alarmanlage: Ja
- Videoüberwachung: Ja
- Gegensprechanlage: Ja

**In der Nähe:**

- Park
- Geschäft
- Kindergarten
- Grundschule
- Bahnhof
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Gastronomiebetrieb
- Krankenhaus
- Spielplatz

## Eigenschaften der Immobilie

nahe der Grenze   Keller   Gas   Garage   Balkon

## Greifenhagen

Gryfino (deutsch Greifenhagen) liegt direkt an der Oder, gegenüber dem deutschen Ufer. Als Kreisstadt bietet sie umfassende Infrastruktur, Schulen und Einkaufszentren – perfekt für Immobilieninvestoren mit Blick auf grenzüberschreitende Entwicklung.

## 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.



**Lukasz Szulborski**

**+49 172 971 53 41**

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.

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.