



Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus mit vermieteter Halle in Toplage von Stettin

342,000 € (1,450,000 PLN)

Baujahr 1990 8 Zimmer ~376 m²

Beschreibung

Freistehendes Mehrzweckhaus mit vermieteter Werkhalle im Stadtteil Arkońskie

Dieses großzügige und vielseitig nutzbare Einfamilienhaus befindet sich in attraktiver Lage im beliebten Stadtteil Arkońskie – ideal für Investoren, Eigennutzer oder Unternehmer. Ob als Wohnimmobilie, Bürostandort, Gästehaus oder Bildungszentrum – diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- **Gesamtfläche:** ca. 376 m²

- **Wohnfläche:** ca. 220 m²
- **Grundstücksgröße:** ca. 534 m², davon ca. 100 m² gepachtet
- **Baujahr:** ca. 1990
- **Zustand:** Gut erhalten, mit Potenzial für leichte Modernisierungen
- **Lage:** Am Hang, mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Aufteilung des Hauses:

Erdgeschoss:

- Eigenständige, vermietete Wohneinheit mit 2 Zimmern, Küche und Bad
- Zusätzlich ein weiteres separates Zimmer

Obergeschoss:

- 4 Zimmer, eines davon mit Zugang zu einem großzügigen **Terrasse**, ein weiteres mit **Balkon**
- Badezimmer und separates WC

Dachgeschoss:

- Ausgebaut und nutzbar als zusätzliche Wohneinheit

Kellergeschoss:

- Ausgestattet mit Küche, Heizungsraum und mehreren Abstell- und Wirtschaftsräumen
- Zugang zur unterirdischen **Garage** mit **einem Stellplatz**

Ausstattung & Besonderheiten:

- **8 Zimmer**, verteilt auf mehrere Etagen – ideal für große Familien oder zur Vermietung
- **2 voll ausgestattete Küchen**, ideal zur Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder WG
- **Gaszentralheizung (2-Kreislauf-System)** sorgt für effiziente Wärmeversorgung
- Kunststofffenster, Metallzaun, Blechdach
- **Alle Anschlüsse vorhanden:** Strom (400V), Wasser, Kanalisation, Gas
- **Gepflegter Gartenbereich** mit rechteckigem Grundstückszuschnitt

Werkhalle – Vermietet und Einkommensquelle:

Angeschlossen an das Haus befindet sich eine **großzügige Halle** von ca. 110 m² mit einer Deckenhöhe von etwa 5 m. Die Halle ist aktuell vermietet und stellt eine stabile Einnahmequelle dar. Zusätzlich generiert die Einliegerwohnung weitere Erträge. Das monatliche Einkommen bietet Potenzial zur Steigerung.

Umgebung & Infrastruktur:

Die Immobilie befindet sich nur wenige Schritte von **Bus- und Straßenbahnhaltstellen** entfernt. In direkter Nähe befinden sich **Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Krankenhaus**, Schulen, ein Park, eine Kirche und vieles mehr. Die Lage am Arkoński-Park ist besonders reizvoll. Eine **schnelle Anbindung** an das Stadtzentrum ist gewährleistet.

Preisinformation:

- **Preis pro Quadratmeter:** ca. €917 (PLN 3.900)

Diese Immobilie ist ein echtes Raumwunder mit vielfältigem Nutzungsspielraum – ideal sowohl als lukrative Kapitalanlage als auch als komfortables Zuhause. Die sauberen Eigentumsverhältnisse und die gute Bausubstanz ermöglichen einen **schnellen Einzug oder reibungslosen Projektstart**.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit in bester Lage von Szczecin nicht entgehen!

Details

Immobilientyp: Einfamilienhaus
Stadtteil: Siedlung Arkońskie
Lage des Grundstücks: Hanglage
Gesamtfläche: 376,00 m²
Grundstücksfläche: 534,00 m²
Grundstücksform: Rechteckig
Nutzfläche: 220,00 m²
Eigentumsform des Grundstücks:
Eigentum

Haustyp: Freistehend
Baujahr: 1990
Standard: Leichte Renovierung erforderlich
Zustand des Gebäudes: Leichte Renovierung erforderlich
Wandmaterial: Sonstige Baustoffe
Küchentyp: Mit Fenster
Anzahl der Badezimmer: 3

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):
2

Warmwasserquelle: Gastherme mit zwei
Heizkreisen

Heizung: Gaszentralheizung

Unterkellerung: Keller vorhanden

Stromanschluss: Ja

Spannung 400V (Starkstrom): Ja

Gasanschluss: Ja

Abwasser: Öffentliches Kanalnetz

Wasserquelle: Städtisches Wasser

Fensterart: Kunststofffenster

Dachdeckung: Blechdach

Dachgeschoss: Ausgebaut

Zaunart: Metallzaun

Garage: Ja

Garagentyp: Tiefgarage

Anzahl der Garagenplätze: 1

Anzahl der Balkone: 1

Terrasse: Ja

Anzahl der Terrassen: 1

Öffentliche Verkehrsanbindung: In der
Nähe

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Garage Terrasse 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.

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.