



## Arbeiten und Wohnen vereint: Großzügiges Zweifamilienhaus mit Werkstatt in Stettin-Pomorzany

**366,000 € (1,549,000 PLN)**

Baujahr 1989   5 Zimmer   ~380 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Charmantes Ein- oder Zweifamilienhaus mit großem Werkstattbereich – Ideal zum Wohnen und Arbeiten in Szczecin-Pomorzany**

Dieses freistehende Haus liegt im Süden von Szczecin, an der Grenze der Stadtteile Gumieńce und Pomorzany – eine hervorragend angebundene Lage unweit der S3-Schnellstraße, der Grenze sowie dem Stadtzentrum von Szczecin.

Das großzügige Anwesen bietet eine kombinierte Nutzung: Wohnen auf zwei Etagen sowie eine voll ausgestattete Gewerbefläche im Erdgeschoss. Perfekt für Unternehmer, Handwerker oder alle, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

### Wohnfläche & Grundstück

- **Gesamtnutzfläche:** ca. 317 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksgröße:** ca. 729 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 1989
- **Sehr guter Gesamtzustand**
- **Gebäude mit Keller**

---

### Gewerbefläche im Erdgeschoss (ca. 233 m<sup>2</sup>)

Die derzeit als Tischlerei genutzte Werkstatt bietet vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen. Die Räume sind funktional ausgestattet und umfassen:

- Maschinenraum mit großem Tor zum Hof
- Handarbeitsraum
- Lagerraum
- Büro
- Umkleide
- Sozialraum mit Küche
- Badezimmer
- Flur und Windfang

Diese Fläche ist sofort einsatzbereit – entweder zur Fortführung eines ähnlichen Gewerbes oder zur individuellen Umnutzung.

---

### Wohnbereich im Obergeschoss & Dachgeschoss

Die Wohnräume bestechen durch ein einladendes, individuell gestaltetes Ambiente. Hochwertige, maßgefertigte Möbel und sorgfältig ausgewählte Materialien, insbesondere viel Holz, schaffen ein unverwechselbares Zuhause.

#### Obergeschoss:

- Großzügiger Wohnbereich mit Kamin
- Offene Küche mit angrenzendem Essbereich und Zugang zum Balkon

- Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- Weiteres Zimmer
- Modernes Bad
- Flur mit Einbauschränk
- Wunderschöner überdachter Terrassenbereich mit Blick in den Innenhof

### **Dachgeschoss:**

- Schlafzimmer
- Zusätzlicher Wohn- oder Arbeitsraum
- Begehbare Garderobe
- Flur

Der obere Gebäudeteil bietet sowohl gemeinschaftliche Rückzugsorte als auch private, ruhige Schlafzimmer – ideal für Familien oder Wohngemeinschaften.

---

### **Außenbereich & Ausstattung**

- Umzäuntes Grundstück mit ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge
  - Zufahrt und Rangierfläche auch für größere Fahrzeuge geeignet
  - Gemütlicher Gartenbereich und Terrasse zum Entspannen
  - Gewächshaus für Eigenanbau im Garten
  - Garage vorhanden
  - Kamin, Klimaanlage und Internetanschluss inklusive
- 

Diese besondere Immobilie vereint Wohnqualität mit professionellen Möglichkeiten. Die Kombination von moderner Werkstattfläche und stilvollem Wohnraum ist einzigartig auf dem Markt. Die Eigentümer sind offen für den Wohnungstausch als Teilzahlung.

Ein Objekt zum Verlieben – ideal für Menschen mit Visionen.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Details

**Immobilienart:** Einfamilienhaus

**Stadtteil:** Pomorzany

**Gesamtfläche:** 380,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 729,00 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 317,20 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 1989

**Bauweise:** Freistehend

**Bauzustand:** Sehr guter Zustand

**Bauqualität:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Betonblöcke

**Küchentyp:** Offen

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):** 2

**Keller:** Ja

**Stromanschluss:** Ja

**Klimaanlage:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Dachdeckung:** Blech

**Garage:** Ja

**Garten:** Ja

**Kamin:** Ja

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Klimaanlage   Garage   Garten   Kamin   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.