



Vielseitiges Mehrfamilienhaus mit Garten und Einliegerwohnung in Stettin- Golęcino

378,000 € (1,599,000 PLN)

Baujahr 1984 10 Zimmer ~552 m²

Beschreibung

Großzügiges Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten und herrlichem Garten in Szczecin-Golęcino

Willkommen in diesem einzigartigen, freistehenden Haus aus dem Jahr 1984, das sich durch seine großzügige Raumaufteilung und naturnahe Lage auf einem Hanggrundstück im Stadtteil Golęcino in Szczecin auszeichnet. Die Immobilie bietet drei eigenständige Wohnungen, umgeben von einem liebevoll gepflegten Garten mit vielfältiger Bepflanzung – hier genießen Sie Privatsphäre und Ruhe mit schönem Ausblick auf die Umgebung.

Grundstück und Außenbereich

Die Gesamtnutzfläche des Hauses beträgt 552,21 m² (Wohnfläche: 351,07 m²), verteilt auf drei Etagen und ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Grundstück umfasst 584 m² und verfügt über zwei Zufahrten mit soliden Einfahrtstoren, zwei Carports sowie zwei integrierte Garagen. Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück ein eigenständiges gemauertes Nebengebäude mit ca. 40 m² Wohnfläche inklusive Küche, Bad und Wohnzimmer – ideal als Gästehaus oder Home-Office.

Aufteilung der Immobilie

Erdgeschoss – ca. 116,89 m²

- Windfang
- Flur und Treppenhaus
- Wohnung mit Wohnzimmer und Zugang zur Terrasse, 2 Schlafzimmern, Küche, Badezimmer und Flur

1. Obergeschoss – ca. 118,64 m²

- Treppenhaus mit Abstellraum
- Wohnung mit Wohnzimmer und Zugang zur Terrasse, 2 Schlafzimmern, separater Küche, Badezimmer und Flur

2. Obergeschoss – ca. 115,54 m²

- Treppenhaus mit Abstellraum
- Wohnung mit Wohnzimmer, 3 Schlafzimmern, Küche mit Zugang zum Balkon, Badezimmer und Flur

Dachboden – ca. 36,12 m² (ausgebaut)

Kellergeschoss – ca. 165,02 m²

- 3 Flure
- 2 Abstellräume
- 4 Kellerabteile
- 2 Garagen
- Große Halle (ca. 42 m²)
- WC

Ausstattung & Technische Details

- Bauweise: massive Ytong-Steine
- Fenster: Kunststoff mit guter Wärmedämmung
- Dach: Blech
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Anschluss an städtisches Strom-, Wasser- und Kanalisationsnetz
- Starkstromanschluss (400 V) vorhanden
- Videogegensprechanlage
- Solides, gemauertes Grundstückseinfriedung

Besonderheiten und Nutzungsmöglichkeiten

Jede Wohneinheit verfügt über einen separaten Stromzähler und kann rechtlich in eine eigene Einheit mit Grundbuch umgewandelt werden. Dank eines zentralen Schachtes besteht sogar die Möglichkeit, einen Aufzug zu installieren – ideal für barrierefreies Wohnen. Der große Keller lässt sich ebenfalls als Wohn- oder Gewerberaum umnutzen.

Die variable Raumaufteilung und die solide Bauweise machen dieses Objekt vielseitig nutzbar – beispielsweise als Mehrgenerationenhaus, Mietshaus, Praxis oder Büroräume im medizinischen Bereich.

Lage

Golęcino bietet eine ruhige, grüne Wohnlage mit sehr guter Anbindung an die Innenstadt von Szczecin sowie in Richtung Police. Öffentliche Verkehrsmittel (einschließlich SKM) sowie Einkaufsmöglichkeiten und weitere Infrastruktur befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und entdecken Sie die vielfältigen Potenziale dieser besonderen Immobilie!

Details

Immobilienart: Einfamilienhaus

Stadtteil: Golęcino

Lage des Grundstücks: Hanglage

Gesamtfläche: 552,21 m²

Grundstücksfläche: 584,00 m²

Grundstücksform: Unregelmäßig

Nutzfläche: 351,07 m²

Haustyp: Freistehend

Baujahr: 1984

Standard: Gut

Zustand des Gebäudes: Gut

Wandmaterial: Ytong

Heizung: Gas-Zentralheizung

Stromanschluss: Ja

400V Drehstromanschluss: Ja

Gasanschluss: Ja

Abwasser: Öffentliches Kanalsystem

Wasserversorgung: Öffentliches

Wassernetz

Türsprechanlage: Ja

Fenster: Kunststofffenster

Dachdeckung: Blech

Dachboden: Ausgebaut

Einzäunung: Massives Mauerwerk

Garage: Ja

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Keller Aufzug Garten 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.