



## Stettin: Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus mit Ausbaupotenzial in zentraler Lage

**588,000 € (2,490,000 PLN)**

Baujahr 1981   4 Zimmer   ~417 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus mit großem Potenzial in Szczecin-Zdroje**

Auf einem ca. 649 m<sup>2</sup> großen, ebenen Grundstück erwartet Sie ein attraktives Wohn- und Geschäftsgebäude mit vielen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial.

### Wohnbereiche

#### **Erdgeschosswohnung**

Diese gemütliche, modernisierte Wohnung verfügt über einen ca. 40 m<sup>2</sup> großen Garten. Sie besteht aus einem hellen Wohnzimmer mit offener Küche, einem Schlafzimmer,

einem Flur sowie einem Badezimmer mit Dusche und WC. Aktuell ist die Wohnung vermietet.

### **Obergeschosswohnung**

Im ersten Stock befindet sich eine sehr gepflegte und großzügige Einheit, bestehend aus einem Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Terrasse, einem Schlafzimmer, einer separaten, großen Küche, einem Badezimmer mit Dusche und WC sowie einem Flur. Bei Bedarf bietet sich eine Auffrischung an.

### **Dachgeschoss**

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet Potenzial für den Umbau in eine eigenständige Wohneinheit.

### **Zusätzlich verfügbar**

- **Keller:** ca. 15 m<sup>2</sup> Nutzfläche ideal als Lager oder Hobbyraum.
- **Zwei Gewerbeeinheiten:**
  - Eine Einheit ist hochwertig ausgestattet und aktuell als Kebab-Imbiss vermietet – der bestehende Mietvertrag kann übernommen werden.
  - Die zweite Einheit hat einen separaten Eingang und steht leer – perfekt für neue Geschäftsideen.
- **Zweigeschossige Halle mit Bürobereich:**

Diese Fläche wurde früher als Bäckerei genutzt und ist aktuell vermietet. Sie bietet zahlreiche Räume mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten, benötigt jedoch eine umfassende Sanierung.
- **Werbefläche im Gartenbereich:**

Ein vermieteter Werbe-Billboard sorgt für zusätzliche Einkünfte.

### **Ausstattung & Technische Details**

- **Baujahr:** 1981
- **Bauweise:** Massivbau (Ziegelstein)
- **Fenster:** Kunststoff
- **Heizung & Warmwasser:** Moderne, vor zwei Jahren erneuerte, gasbetriebene Kondensationsheizung
- **Energieversorgung:** Strom, Gas, Wasser- und Abwasseranschluss (städtisch)

- **Internet & TV:** vorhanden
- **Außenbereiche:** Terrasse, Garten, Metallzaun, Zufahrt über eine gut frequentierte Straße
- **Nebengebäude/Garage:** vorhanden

### Grundstück & Lage

- **Grundstücksgröße:** 649 m<sup>2</sup>
- **Gesamtnutzfläche:** ca. 417 m<sup>2</sup>
- **Rechtlicher Status:** Erbbaurecht
- **Lage:** Stadtteil Zdroje – eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch einen benachbarten Busbahnhof mit guter Anbindung an Szczecins Zentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke und weitere Infrastruktur befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### Weitere Informationen

- **Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten**
- **Ideal für Investoren, Selbstnutzer oder Unternehmen**
- **Laufende Mieteinnahmen durch Wohnungen, Gewerbe und Werbefläche**
- **Einheit auf dem Dachboden ausbaufähig**

Eine seltene Gelegenheit, ein vielseitiges Objekt mit Wohn- und Gewerbeflächen in gefragter Lage von Szczecin zu erwerben. Wir laden Sie herzlich zur Besichtigung ein!

## Details

### Einfamilienhaus zum Renovieren in Szczecin-Zdroje

#### Allgemeine Informationen

- Immobilientyp: Einfamilienhaus (freistehend)
- Lage: Szczecin, Stadtteil Zdroje
- Grundstück: flach gelegen, rechteckige Form

- Grundstücksfläche: 649,00 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche des Hauses: 417,00 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: 417,00 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1981
- Eigentumsform des Grundstücks: Erbbaurecht

#### Bau- und Ausstattungsmerkmale

- Zustand: renovierungsbedürftig
- Bauweise: Ziegel

- Geschosse: 2 (inkl. Erdgeschoss)
- Fenster: Kunststofffenster
- Dachgeschoss: ausgebaut und nutzbar
- Keller: vorhanden (15 m<sup>2</sup>)
- Küche: mit Fenster
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Warmwasser: Gasboiler (Zweikreislauf)
- Elektrizität: vorhanden
- Gasanschluss: vorhanden
- Wasseranschluss: städtisch
- Abwasser: städtisch
- Internetanschluss: ja

### Außenbereich & Extras

- Garage: vorhanden

- Garten: vorhanden
- Nebengebäude / Wirtschaftsraum: vorhanden
- Terrasse: ja (1 Terrasse)
- Art der Umzäunung: Metallzaun

### Lage

- Direkte Anbindung an eine belebte Straße
- Einkaufsmöglichkeiten: in der Nähe
- Apotheke: in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel: in der Nähe

### Kosteninformation

- Monatliche Nebenkosten: ca. €448 (PLN 1.900)

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Gas   Garage   Garten   Terrasse

## 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.