



## **Vielseitiges Einfamilienhaus mit Gewerbefläche in ruhiger Lage von Stettin**

**425,000 € (1,800,000 PLN)**

Baujahr 2008   3 Zimmer   ~180 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Attraktives Einfamilienhaus mit Gewerbepotenzial in Szczecin-Podjuchy**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Szczecin-Podjuchy! Dieses freistehende Haus mit ausgebautem Dachgeschoss bietet nicht nur viel Platz zum Wohnen, sondern auch hervorragende Möglichkeiten für eine gewerbliche Nutzung. Eine ideale Immobilie für alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

### **Wohnbereich**

- Gesamtfläche: ca. 230 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 180 m<sup>2</sup>

- Grundstück: 812 m<sup>2</sup> mit rechteckigem Zuschnitt
- Baujahr: 2000
- 2 Etagen
- 3 helle Zimmer
- 2 moderne Badezimmer
- Offene, geräumige Küche mit Fenster
- 2 großzügige Terrassen und 1 Balkon
- Möbliert und bezugsfertig
- Viel natürliches Licht durch doppelt verglaste Kunststofffenster
- Gaszentralheizung mit 2-Kreislauf-Gastherme
- Warmwasser über Gas
- Bodenbeläge: Fliesen (Gres, Terakotta) und Laminat
- Gepflegter Garten mit Geräteschuppen, Holzlager und gemütlichem Erholungsbereich

## Gewerbefläche

- ca. 90 m<sup>2</sup> Gewerbefläche mit separatem Eingang
- Aufgeteilt in: Verkaufs- oder Bürofläche, Sozialraum, separates WC
- Perfekt geeignet für Dienstleistungen, Handel oder Büro
- Die Immobilie verfügt über 3 separate Eingänge – ideal für mehrere Tätigkeiten
- Außenbereich mit befestigtem Hof, Platz für bis zu 6 Lieferfahrzeuge
- Überwachungsanlage inkl. Kameraüberwachung, Alarmanlage und Video-Gegensprechanlage

## Ausstattung & Bauweise

- Massive Bauweise (Ziegel), wärmegedämmt (12 cm Styropor)
- Hochwertige Keramikdacheindeckung
- Verstärkte Sicherheit durch einbruchsichere Türen
- Grundstück gefliest mit langlebiger Pflasterung
- Ca. 3/4 des Grundstücks befestigt, ca. 1/4 als Grünfläche genutzt
- Flaches, gut nutzbares Gelände

## Lagevorteile

- Ruhige Wohngegend mit lockerer Bebauung
- Sehr gute Anbindung ins Stadtzentrum Szczecins
- Nähe zur Schnellstraße Richtung Ostsee und Deutschland
- Öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe
- Umgeben von viel Natur: Parks, Wälder und Flüsse in der Umgebung
- Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs leicht erreichbar: Schule, Kindergarten, Apotheke, Supermarkt, Gastronomie, Spielplatz und Marina

## Sonstiges

- Möglichkeit zur weiteren Ausgestaltung des Dachgeschosses als zusätzlicher Wohnraum
- Einzug möglich ab dem 06.11.2025
- Dauerhaftes Nutzungsrecht am Grundstück

Dieses Haus vereint Wohnkomfort, Sicherheit und hervorragende Nutzungsmöglichkeiten für Gewerbe in einer Top-Lage. Perfekt geeignet für Familien, Selbständige oder Investoren.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren – wir freuen uns auf Sie!

## Details

### Freistehendes Einfamilienhaus in Szczecin-Podjuchy

Ab dem 06.11.2025 verfügbar: Dieses freistehende Einfamilienhaus in guter Lage in Szczecin-Podjuchy bietet eine großzügige Wohnfläche und zahlreiche Annehmlichkeiten für komfortables Wohnen.

### Eckdaten:

- **Gesamtfläche:** 180,00 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 812,00 m<sup>2</sup>
- **Nutzfläche:** 180,00 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksform:** unregelmäßig
- **Bauweise:** Ziegel
- **Baujahr:** 2000
- **Gesamtzahl Etagen (inkl. EG):** 2

- Eigentumsform Grundstück:  
Erbinießbrauch

## Ausstattung:

- Zustand Haus: gut
- Standard: gut
- Küche: mit Fenster
- Badezimmer: 2
- Separate WCs: 3
- Fenster: Kunststoff
- Fußbodenbeläge: Gres, Paneele, Terrakotta
- Dach: Dachziegel
- Terrassenanzahl: 2
- Balkon: 1

## Installationen und Medien:

- Heizung: Gaszentralheizung
- Warmwasser: Gastherme (2-Kreislauf)
- Stromanschluss: vorhanden
- Gasanschluss: vorhanden
- Wasserversorgung: städtisch
- Abwasser: städtisch

## Sicherheitsausstattung:

- Klimaanlage: vorhanden
- Alarmanlage: vorhanden
- Videoüberwachung: vorhanden
- Gegensprechanlage: vorhanden
- Zaunart: Metall

## Umgebung:

Das Haus liegt in unmittelbarer Nähe zu zahlreichen Grünflächen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

- Park, Wald und Fluss
- Geschäft, Apotheke und Gastronomie
- Spielplatz
- Kindergarten und Grundschule
- Marina
- öffentliche Verkehrsmittel

Dieses Haus kombiniert besten Wohnkomfort mit einer hervorragenden Lage nahe der Natur und gleichzeitig guter Infrastruktur. Ideal für Familien oder Menschen, die ruhig und dennoch gut angebunden wohnen möchten.

## Eigenschaften der Immobilie

Gas Klimaanlage Terrasse Garten

## 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.



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.

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.