Immobilien in Westpommern

#418290

Vielseitige Gewerbeimmobilie mit Wohnhaus und Ausbaupotenzial in Tanow

388,000 € (1,650,000 PLN)

Baujahr 1950 4 Zimmer ~956 m²

Beschreibung

Vielseitige Gewerbeimmobilie mit Wohnhaus in Tanowo, nur 10 km von Stettin entfernt

Diese großzügige Liegenschaft in Tanowo bietet eine seltene Kombination aus Produktions-, Lager-, Büro- und Wohnflächen. Mit einer Gesamtfläche von etwa 947 m² auf einem 3.656 m² großen Grundstück eignet sich das Anwesen ideal für Unternehmer, die Arbeiten und Wohnen an einem Ort verbinden möchten.

Die Immobilie im Überblick

- **Gesamtfläche der Gebäude:** ca. 947 m²
- **Grundstücksfläche:** 3.656 m²
- **Baujahr:** 1950
- **Zustand:** sehr guter Standard

- **Bauweise:** Ziegel
- **Verfügbarkeit:** ab dem 24. Januar 2025
- **Eigentumsform:** Eigentum

Halle und Gewerbebereiche

Die Immobilie besteht aus insgesamt fünf miteinander verbundenen Hallen:

- **Drei Produktions-/Lagerhallen** mit einer Fläche von ca. 442 m²
- **Zwei weitere Hallen** mit ca. 278 m²
- **Zusätzliche Büro- und Sozialräume**, darunter ein Büroraum (25 m²), Flur (8,3 m²) und ein Sozialtrakt mit Küche und Bad (ca. 15 m²)

Hallenhöhe bis zu 6 m. Die Gesamtfläche aller Hallen inklusive des Bürotrakts beträgt ca. 849 m².

Wohnhaus

Ein separater Wohnbereich mit ca. 89 m² Wohnfläche ergänzt das Angebot und umfasst:

Erdgeschoss:
- Küche mit Fenster (10,15 m²)
- Wohnzimmer (10,3 m²)
- Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken, Heizkörper und Waschmaschine (6,95 m²)
- Eingangsflur (12 m²) und Korridor (12 m²)

Obergeschoss:
- Drei Schlafzimmer: 17,4 m², 15,2 m², 10,2 m²
- Badezimmer (3 m²)
- Flur (ca. 12 m²)

Zur Ausstattung gehören Internet, Kühlschrank, Waschmaschine, ein Balkon (5 m²), Garten und Garage.

Grundstück

Das 3.656 m² große Grundstück verteilt sich auf drei Parzellen (1.916 m², 1.326 m² und 414 m²). Zwei der Parzellen sind noch unbebaut und bieten Potenzial für zusätzliche Bauprojekte. Die Erschließung erfolgt über eine asphaltierte Straße.

Der vorhandene **Flächennutzungsplan** erlaubt:

- **Handwerksdienstleistungen** als Hauptnutzung
- **Wohnen des Eigentümers/Nutzers** als ergänzende Nutzung
- **Bis 40 % Bebauungsdichte** auf dem Grundstück
- **Zulässige Bauhöhe:** bis zu 2 Geschosse bzw. 9,5 m, teils mit Flachdach möglich
- **Mindestens 20 % Grünfläche (biologisch aktiv)**

Weitere Merkmale

- Strom-, Wasser- und Abwasseranschluss vorhanden
- Das Anwesen liegt in einem Gewerbegebiet mit benachbarten Handwerksbetrieben
- Ideale Kombination für Produktion, Lagerung, Büronutzung und komfortables Wohnen

Diese Immobilie ist eine attraktive Gelegenheit für internationale Kunden, die ein vielseitiges Objekt in der Nähe von Stettin suchen – ob zur Eigennutzung oder zur Erweiterung ihres Geschäftes.

Details

Immobilienart: Haus
Verfügbar ab: 24.01.2025
Gesamtfläche: 956,00 m²
Grundstücksfläche: 3.656,00 m²
Wohnfläche: 947,00 m²
Eigentumsform des Grundstücks: Eigentum

Haustyp: Freistehend
Baujahr: 1950
Standard: Sehr gut
Gebäudezustand: Gut
Wandmaterial: Ziegel
Küchentyp: Mit Fenster
Küchenfläche: 10,15 m²

Anzahl der Badezimmer: 1
Badezimmerfläche: 6,95 m²
Zimmerflächen: 10,3 m² + 17,4 m² + 15,2 m² + 10,2 m²
Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 1

Ausstattung:
- Strom: Ja
- Internet: Ja
- Kühlschrank: Ja
- Waschmaschine: Ja
- Dachdeckung: Sonstiges
- Garage: Ja
- Garten: Ja
- Anzahl der Balkone: 1
- Balkonfläche: 5 m²

Badezimmerausstattung:
- WC
- Dusche
- Handtuchheizkörper
- Waschmaschine
- Waschbecken

Frühere Preisangabe: €340.141 (PLN 1.450.000)

Eigenschaften der Immobilie

nahe der Grenze Garage Garten

Tanow

Tanowo (deutsch Tanow) liegt unmittelbar am Grenzstreifen. Die dörfliche Ruhe, eingebettet in Felder und Wälder, kombiniert mit schneller Erreichbarkeit deutscher Einkaufsmöglichkeiten, macht den Ort einzigartig.

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

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.

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.