Immobilien in Westpommern

#422964

Vielseitiges Wohn- und Gewerbeobjekt mit großem Grundstück in ruhiger Lage von Tanow

376,000 € (1,599,000 PLN)

Baujahr 1990 4 Zimmer ~430 m²

Beschreibung

Charmantes Wohn- und Gewerbeobjekt mit Blick auf den Wald – Tanowo

Willkommen in Tanowo! Diese vielseitig nutzbare Immobilie befindet sich in ruhiger Lage mit herrlichem Ausblick auf die umliegenden Wälder – ideal für alle, die Wohnen und Arbeiten an einem Ort vereinen möchten.

Grundstück und Gebäude

Das großzügige, umzäunte Grundstück erstreckt sich über **4.856 m²** und ist als URM-Gebiet ausgewiesen, was die Kombination von **Handwerksdienstleistungen mit Wohnnutzung** erlaubt. Die Zufahrt erfolgt bequem über eine asphaltierte Straße.

Das freistehende Gebäude aus dem Jahr 1990 bietet eine Gesamtfläche von **430 m²** und ist teilweise noch ausbaufähig – ideal zur individuellen Gestaltung.

Wohnbereich

Im Obergeschoss befindet sich der **Wohnbereich** mit:

- einem hellen Wohnzimmer mit integrierter Küche und Essbereich,
- **drei Schlafzimmern**,
- einem Badezimmer mit Waschbecken, WC und Badewanne (**4,6 m²**),
- einer Garderobe
- sowie einem Flur.

Zudem besteht im Dachgeschoss eine **noch unausgebaute Fläche von 48 m²**, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet – etwa als Atelier, Büro oder weitere Wohnräume.

Gewerbe- und Nutzflächen

Das Erdgeschoss umfasst:

- einen geräumigen Empfangsbereich (**20 m²**),
- eine Heizungsanlage (**11 m²**, Gas-Zentralheizung mit 2-Kreislaufsystem),
- sowie eine großzügige Lagerhalle mit **industrieller Toranlage auf einer Fläche von 184 m²** – perfekt für Werkstatt, Produktion oder Lager.

Eine **Kellerebene mit 36 m²** bietet zusätzlichen Stauraum.

Auf dem Grundstück befinden sich außerdem **Garágen mit einer Gesamtfläche von 225 m²** sowie **zwei Stellplätze** für Fahrzeuge.

Ausstattung

- Kunststofffenster
- Blechdach

- gemischte Grundstückseinfriedung
- städtische Wasserversorgung
- Strom (400V-Anschluss)
- Gasanschluss vorhanden
- Abwasser über Sickergrube
- Einbauküche mit Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler

Außenbereich und Umgebung

Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Entspannen ein und bietet ein angenehmes Wohnklima – besonders durch die **waldreiche Umgebung**. Die ruhige Lage verbindet Naturverbundenheit mit angenehmer Erreichbarkeit: **öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe** vorhanden.

Besonderheiten

Diese Immobilie bietet hervorragende Voraussetzungen für Unternehmer, Selbstständige oder kreative Köpfe, die Wohnen und Gewerbe kombinieren möchten. Ob als Werkstatt mit Wohnhaus, Atelier mit Lager oder Praxis mit zusätzlichem Wohnraum – lassen Sie hier Ihre Ideen Wirklichkeit werden.

Zögern Sie nicht – entdecken Sie vor Ort die vielen Möglichkeiten, die dieses besondere Objekt bietet. Wir laden Sie herzlich zur Besichtigung ein!

Details

Immobilienart: Einfamilienhaus
Gesamtfläche: 430,00 m²
Grundstücksfläche: 4.856,00 m²
Grundstücksform: Unregelmäßig
Nutzfläche: 225,00 m²
Eigentumsform des Grundstücks: Eigentum
Bauart: Freistehend
Baujahr: 1990
Standard: Zum Ausbauen
Gebäudestatus: Zum Ausbauen
Material der Wände: Hohlblockstein
Küchentyp: Durchreiche
Anzahl der Badezimmer: 1
Badezimmerfläche: 4,6 m²
Anzahl der Stockwerke (inkl. Erdgeschoss): 1
Warmwasserquelle: Gastherme mit zwei Heizkreisen
Heizung: Gaszentralheizung

Keller: Vorhanden
Kellerfläche: 36 m²
Stromanschluss: Ja
Spannung 400V (Starkstrom): Ja
Gasanschluss: Ja
Abwasser: Sickergrube
Wasserversorgung: Öffentliches Leitungswasser
Kühlschrank: Ja
Backofen: Ja
Geschirrspüler: Ja
Fenstertyp: Kunststofffenster
Dacheindeckung: Blech
Fußbodenbelag: –
Zaunart: Gemischt
Garage: Ja
Anzahl der Garagenplätze: 2
Garten: Ja
Ankleidezimmer: Ja
Hauswirtschaftsraum: Ja
Nächster Wald: In der Nähe
Öffentliche Verkehrsmittel: In der Nähe
Badezimmerausstattung: Waschbecken, WC, Badewanne

Eigenschaften der Immobilie

nahe der Grenze Keller Gas Garage Garten Garderobe

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.