



Stettin-Warszewo: Vielseitiges Zweifamilienhaus mit Wohn- und Gewerbefläche von 2014

294,000 € (1,250,000 PLN)

Baujahr 2014 5 Zimmer ~199 m²

Beschreibung

**Charmantes Zweifamilienhaus mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
in Szczecin-Warszewo**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit zusätzlichem Geschäftspotenzial!
Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 2014 befindet sich in
attraktiver Lage im beliebten Stadtteil Warszewo von Szczecin – in
unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln
und ruhigen Grünflächen.

Grundstück & Haus

Das Anwesen steht auf einem ca. 702 m² großen Grundstück in rechteckiger
Form. Die gesamte Wohn-/Nutzfläche umfasst ca. 199 m², davon ca. 164 m²

Wohnfläche. Das Gebäude wurde aus energieeffizientem Ytong-Material errichtet und mit einem klassischen Satteldach aus Keramikziegeln gedeckt. Die Ausstattung ist gepflegt und entspricht einem guten Standard.

Raumaufteilung

Erdgeschoss - Gewerbefläche mit großem Potenzial

Das Erdgeschoss (ca. 110 m²) ist derzeit für gastronomische Zwecke ausgestattet, eignet sich jedoch ebenso hervorragend für andere Dienstleistungsbranchen wie z. B. Kosmetik, Rehabilitation oder Tiermedizin.

Es verfügt über: - einen großzügigen Gastraum mit Thekenbereich - eine voll ausgestattete Küche - große Nebenräume - ein Gäste-WC - einen Technikraum sowie ein weiteres WC - direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten - separaten Zugang über die Rückseite

Vor dem Haus befinden sich drei gepflasterte Stellplätze. Ein integrierter Garagenplatz (16,12 m²) ist ebenfalls vorhanden.

Obergeschoss - Helle 3-Zimmer-Wohnung mit separatem Zugang

Über eine äußere Treppe gelangt man in die gemütliche Wohnung im Obergeschoss mit ca. 54,1 m² Wohnfläche (72,8 m² Gesamtfläche).

Die Raumaufteilung: - ein sonniges Wohnzimmer (18,5 m²) mit Balkon - eine geräumige Küche mit Essbereich (15,6 m²) und Ausgang zur ca. 20 m² großen Terrasse - zwei Schlafzimmer (13,9 m² und 10,4 m²) - ein modernes Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC (Waschmaschine inkludiert) - ein praktischer Hauswirtschaftsraum / begehbare Kleiderschrank - ein Flur mit Verbindung zu allen Räumen

Ausstattung

- Fußbodenheizung im Obergeschoss
- zusätzlicher Kaminofen im Wohnzimmer
- zentrale Gasheizung für Warmwasser und Heizung in beiden Etagen
- Internet- und Stromanschluss vorhanden

Lage

Das Haus liegt in einem gut erschlossenen Teil von Warszewo – nur ca. 300 m zu einem Supermarkt und weiteren Dienstleistungsangeboten. Eine Bushaltestelle ist bequem erreichbar. Die naturnahe Umgebung mit viel Grün- und Erholungsflächen sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Dieses Haus bietet eine ideale Verbindung aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach! Lassen Sie sich von den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten begeistern und entdecken Sie Ihr neues Lebens- und Geschäftszuhause. Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Bezugsfrei ab: 19. Januar 2025

Größe Terrasse: ca. 20 m²

Preisbeispiel Nebenkosten: €470 (PLN 2.000) – abhängig von Nutzungsart und Verbrauch

Details

- **Immobilienart:**
Doppelhaushälfte
- **Verfügbar ab:** 19.01.2025
- **Stadtteil:** Warszewo
- **Gesamtfläche:** 199,00 m²
- **Grundstücksfläche:** 702,00 m²
- **Grundstücksform:** Rechteckig
- **Wohnfläche:** 164,00 m²
- **Grundstückseigentum:**
Eigentum
- **Baujahr:** 2014
- **Standard:** Gut
- **Zustand des Gebäudes:** Gut
- **Wandmaterial:** Ytong
- **Küche:** Mit Fenster
- **Anzahl der Badezimmer:** 1
- **Anzahl der WCs:** 1
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 1
- **Strom:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Dacheindeckung:**
Keramikdachziegel
- **Garage:** Ja
- **Anzahl der Garagenplätze:** 1
- **Garten:** Ja
- **Ankleideraum:** Ja
- **Kamin:** Ja
- **Anzahl der Balkone:** 1
- **Terrassenfläche:** 2 m²

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garten Garderobe Kamin 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.



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.