



## **Vielseitiges Anwesen mit Wohnhaus und Halle auf großem Grundstück in Barnisław**

**546,000 € (2,320,000 PLN)**

Baujahr 1930 8 Zimmer ~252 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Vielseitiges Anwesen mit Wohnhaus, Lagerhalle und großzügigem Grundstück in Barnisław**

Willkommen in Barnisław! Dieses einzigartige Anwesen bietet zahlreiche Möglichkeiten für Wohnen und Arbeiten auf einem weitläufigen Grundstück von 11.600 m<sup>2</sup>. Es vereint ein charmantes Wohnhaus, eine moderne Lager-/Werkstatthalle, mehrere Nebengebäude und wunderschöne Grünflächen mit einem idyllischen Teich – der perfekte Ort für Privatpersonen, Unternehmer oder Investoren.

#### **Wohnhaus mit Charakter und Potential**

Das freistehende Haus bietet auf ca. 251,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche reichlich Platz für die ganze Familie oder auch zur gewerblichen Nutzung. Es wurde ursprünglich in den 1930er Jahren erbaut und in den 1990er Jahren

umfassend saniert und erweitert. In den letzten zwei Jahren wurden zusätzlich folgende Modernisierungen vorgenommen:

- Erneuerung der Fassade und der Badezimmer
- Austausch der elektrischen Anlage
- Installation einer modernen Pelletheizung
- Photovoltaikanlage mit 8 kW auf dem Dach
- Neue Raumaufteilung für flexible Nutzung
- Neugestaltung des Außenbereichs inklusive Erholungszone mit Grillplatz, Pavillon und Schaukel

Das zweigeschossige Haus verfügt im Erdgeschoss über:

- Veranda: 22,34 m<sup>2</sup>
- Flur: 12,26 m<sup>2</sup>
- Küche mit Essbereich: 19,06 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 3,55 m<sup>2</sup>
- Vier großzügige Schlafzimmer (9,08 – 22,5 m<sup>2</sup>)

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich:

- Flur: 30 m<sup>2</sup>
- Vier Schlafzimmer (15 – 20,25 m<sup>2</sup>)
- Großes Badezimmer: 19,68 m<sup>2</sup>

Der teils unterkellerte Bereich bietet zusätzliche Räume, nutzbar als Lager, Hobbyräume oder zusätzliche Wohnfläche.

### **Werkstatthalle mit vielen Möglichkeiten**

Auf dem Grundstück befindet sich eine moderne Halle mit einer Nutzfläche von 1.076,16 m<sup>2</sup> und separater Sozialfläche. Die Halle wurde in Stahlrahmenkonstruktion mit gemauerten und betonierte Ausfachungen errichtet. Sie ist ausgestattet mit:

- Zwei großen Einfahrten
- Beleuchtung durch Halogenstrahler

- Heizung über Pelletkessel
- Sanitärbereich mit Badezimmer (vor zwei Jahren renoviert)
- Möglichkeit zur Einrichtung einer separaten Wohn-/Sozialeinheit im oberen Bereich

### Zusätzliche Nebengebäude

- **Wirtschaftsgebäude:** 29 m<sup>2</sup>, aus Beton errichtet mit Satteldach und Stromanschluss
- **Doppelgarage:** 73 m<sup>2</sup>, massive Bauweise, Flachdach, mit drei Stellplätzen und Stromanschluss

### Traumhaftes Grundstück

Das Grundstück ist teilweise unbebaut und mit Rasen eingesät. Es bietet auf ca. 4.471 m<sup>2</sup> vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ob Garten, Spielplatz oder naturnahe Oase. Ein hübscher Teich schafft eine friedliche und entspannte Atmosphäre.

Ein weiterer Pluspunkt: Das Grundstück ist vollständig als Bauland klassifiziert (Symbol „B“).

### Lage

Barnisław überzeugt durch seine hervorragende Lage:

- Nur wenige Kilometer von Szczecin entfernt
- Schneller Anschluss an die Autobahn
- Nähe zur deutschen Grenze – ideal für Pendler oder Internationales Wohnen

### Weitere Ausstattung

- Strom, Wasser und Gasanschluss vorhanden
- Stadtkanalisation
- Internetverbindung und Videoüberwachung verfügbar
- Kunststofffenster und gemischte Zaunanlage
- Hochwertige Dachziegelabdeckung

Dieses vielseitige Objekt bietet Ihnen unzählige Möglichkeiten – ob als komfortables Mehrgenerationenhaus, Firmensitz, Gewerbebetrieb oder Investitionsobjekt mit Ausbaumöglichkeiten. Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst von diesem Ort zu begeistern!

### Details

#### Immobilienart

Haus – freistehend

#### Verfügbarkeit

Verfügbar ab dem 06.06.2024

#### Grundstück

- Lage: Ebenes Gelände
- Fläche: 11.600 m<sup>2</sup>
- Breite: 72,00 m
- Länge: 134,00 m
- Form: Unregelmäßig
- Umzäunung: Gemischt

#### Haus

- Gesamtnutzfläche: 251,75 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1930
- Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 2
- Dachausbau: Ausgebautes Dachgeschoss
- Zustand des Gebäudes: Gut
- Standard: Gut
- Baumaterial: Ziegel
- Dachdeckung: Blechdachziegel

#### Ausstattung

- Heizung: Fußbodenheizung
- Warmwasserversorgung: Kohleofen
- Fenster: Kunststofffenster
- Stromanschluss: Ja
- Gasanschluss: Ja
- Wasserversorgung: Öffentliche Wasserversorgung
- Abwasser: Öffentliches Kanalsystem
- Internet: Ja
- Videoüberwachung: Ja

#### Garage

- Vorhanden: Ja
- Typ: Freistehend
- Anzahl der Stellplätze: 3

**Eigenschaften der Immobilie**

nahe der Grenze Gas Garage Keller Garten

## Barnisław

Barnisław liegt nur einen Steinwurf von der deutschen Grenze entfernt. Die ruhige Dorfgemeinschaft, gute Verkehrsanbindung und kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten in Deutschland machen den Ort besonders für Pendler und Grenzgänger attraktiv.

## 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.