



## Charmantes Wohn- und Geschäftshaus in Toplage von Stettin-Podjuchy entdecken

**372,000 € (1,580,000 PLN)**

Baujahr 2003 3 Zimmer ~180 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Charmantes Wohn- und Geschäftshaus in attraktiver Lage von Szczecin-Podjuchy

Dieses vielseitige, freistehende Gebäude in Szczecin-Podjuchy bietet eine einzigartige Kombination aus Wohnkomfort und hervorragendem Investitionspotenzial. Direkt an einer Endhaltestelle gelegen, eignet sich die Immobilie ideal als Wohnsitz mit integrierter Geschäftsfläche.

#### Wichtige Eckdaten:

- **Gesamtnutzfläche:** ca. 180 m<sup>2</sup>
- **Grundstück:** gepflegte ca. 813 m<sup>2</sup> in quadratischer Form
- **Baujahr:** 2003
- **Gebäudestandard:** sehr guter Zustand

- **Verfügbarkeit:** ab dem 25.07.2024
- 

### Raumaufteilung

#### **Erdgeschoss (ca. 90 m<sup>2</sup>) - Geschäftseinheit:**

- Großzügiger Verkaufsraum mit Nebenraum – ideal für einen Laden (z. B. Żabka), Praxis oder Friseursalon
- Separates Büro
- Toilette mit Waschbecken
- Abstell- und Wirtschaftsraum

#### **Obergeschoss (ca. 80 m<sup>2</sup>) - Wohnbereich:**

- Helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Zwei gemütliche Schlafzimmer
- Geräumiger Flur
- Großes Tageslichtbad mit Badewanne, WC, Bidet, Waschbecken und Fliesenboden
- Separate Toilette mit WC und Waschbecken
- Große, voll ausgestattete Wohnküche mit Fenster inklusive moderner Einbaugeräte: Kühlschrank mit Gefrierfach, Gasherd, eingebauter Elektrobackofen, Geschirrspüler, Spüle und Dunstabzugshaube

Möbel können bei Interesse im Kaufpreis enthalten bleiben.

---

### Ausstattung & Extras

- Gaszentralheizung & Warmwasser über modernen Gasbrennwertkessel (ca. 2 Jahre alt)
  - Dach mit hochwertiger Keramikdachziegel-Eindeckung
  - Klimaanlage und Internetanschluss
  - Kabel-TV, Glasfaseranschluss und Telefonleitung vorhanden
  - 400V Stromanschluss (Drehstrom)
-

### Grundstück & Außenbereich

Das schön gestaltete Grundstück begeistert mit liebevoll gepflegtem Garten, Rasenflächen, Ziersträuchern und Staudenbepflanzung. Eine separate Terrasse bietet einen idealen Rückzugsort zum Entspannen im Grünen.

- Mehrere Stellplätze direkt auf dem Grundstück – auch für Lieferwagen geeignet
- Individuell gefertigter Schmiedeeisenzaun
- Das gesamte Grundstück ist videoüberwacht
- Zufahrt über asphaltierte Straße

---

### Lage

Die Immobilie liegt ruhig, aber zentral im beliebten Stadtteil Szczecin-Podjuchy – nur wenige Schritte vom malerischen Bukowa-Urwald und dem Smaragdsee entfernt. Supermärkte, Apotheken, Schulen und eine Kirche befinden sich in unmittelbarer Nähe.

---

Diese Immobilie ist eine ideale Wahl sowohl für Kapitalanleger als auch für Familien, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten. Entdecken Sie das volle Potenzial dieser besonderen Gelegenheit – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

### Details

**Haustyp:** Einfamilienhaus  
**Verfügbar ab:** 25.07.2024  
**Stadtteil:** Podjuchy  
**Gesamtfläche:** 180,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 813,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksform:** Quadrat  
**Nutzfläche:** 180,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstückseigentum:**  
Erbbaurecht

**Baujahr:** 2003  
**Ausstattungsstandard:** Sehr gut  
**Gebäudezustand:** Sehr gut  
**Bauweise:** Porenbeton  
**Küchentyp:** Mit Fenster  
**Anzahl der Badezimmer:** 2  
**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 1

**Technische Ausstattung:**

- Telefonanschluss: Ja
- Stromanschluss: Ja
- Starkstrom (400V): Ja
- Gasanschluss: Ja
- Klimaanlage: Ja
- Internetzugang: Ja
- Kabelfernsehen: Ja

- Kühlschrank: Ja
- Videoüberwachung: Ja

**Dachdeckung:** Dachziegel

**Garage:** Ja

**Garten:** Ja

**Vorheriger Preis:** €423.500 (PLN  
1.800.000)

**Eigenschaften der Immobilie**

Gas    Klimaanlage    Garage    Garten    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.