



Großzügiges Einfamilienhaus mit Gewerbefläche in grüner Lage von Stettin-Osów

823,000 € (3,490,000 PLN)

Baujahr 2003 6 Zimmer ~547 m²

Beschreibung

Stilvoller Familienwohnsitz mit zusätzlichem Gewerberaum in Szczecin-Osów

Willkommen in einem außergewöhnlichen Einfamilienhaus in ruhiger und grüner Lage von Szczecin-Osów. Diese charmante Immobilie bietet nicht nur viel Platz für die ganze Familie, sondern auch eine attraktive Möglichkeit zur geschäftlichen Nutzung vor Ort!

Wohnfläche und Grundstück

Das freistehende Haus wurde im Jahr 2003 erbaut und besticht durch seine hochwertige Ausstattung auf insgesamt ca. 547 m² Wohnfläche. Das Grundstück umfasst 989 m² und ist liebevoll angelegt – inklusive gepflegtem Garten mit Rasenfläche, reichem Pflanzenbestand und Obstbäumen.

Erdgeschoss

- Großzügiger Wohnbereich mit gemütlichem Kamin, offener Gestaltung zur Essecke und Zugang zu zwei sonnigen Terrassen
- Zwei ruhige Arbeitszimmer – ideal als Home-Office nutzbar
- Helle, offene Küche mit Fenster, voll ausgestattet mit Einbaugeräten (Kühlschrank, Spülmaschine, Kochfeld, Mikrowelle) und viel Arbeitsfläche
- Duschbad mit WC
- Geräumiger Eingangsbereich mit Einbauschränk

Obergeschoss

- Drei helle Schlafzimmer, eines davon mit Zugang zum großen Balkon
- Großes Wellnessbad mit Whirlpool-Badewanne, Dusche mit Massagedüsen, WC und Bidet
- Separate, praktische Ankleide mit maßgefertigten Einbauten
- Zusätzliches Gäste-WC

Untergeschoss

- Sehr geräumige Doppelgarage mit zwei Einfahrtstoren (Platz für bis zu 3 Fahrzeuge)
- Spiel- und Hobbyraum
- Badezimmer mit Dusche und eigener Sauna
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine sowie separate Speisekammer
- Technischer Nebenraum

Vor dem Haus stehen zwei weitere Stellplätze unter einem Carport zur Verfügung sowie zusätzliche Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück.

Gewerbefläche – Arbeiten und Wohnen unter einem Dach

Besonders hervorzuheben ist der separate Gewerbeteil von ca. 55 m² mit eigenem Eingang direkt von der Straße. Diese Fläche besteht aus drei Räumen, einem Flur mit Wartebereich sowie einem eigenen Bad. Ideal für Büro, Kosmetikstudio, medizinische Praxis oder Atelier – oder als zusätzlicher

Einnahmequelle durch Vermietung. Ein echtes Plus für alle, die Wohnen und Arbeiten clever verbinden möchten.

Ausstattung und Komfort

- Hochwertiger Fußboden aus exotischem Holz
- Glatte, neutral gestrichene Wände und Decken
- Individuelle Gasheizung und Warmwasser
- Alarmanlage im gesamten Haus
- Internetanschluss vorhanden

Lage

Das Haus befindet sich in einer attraktiven Wohngegend mit Einfamilienhäusern. Die Umgebung bietet eine exzellente Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Die Nähe zum Arkoński-Wald und dem Głębokie-See macht dieses Zuhause besonders lebenswert – ideal für Naturfreunde und Ruhesuchende. Gleichzeitig ist die Innenstadt von Szczecin einfach und schnell erreichbar.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein harmonisches Zuhause mit repräsentativem Gewerbeteil in begehrter Wohnlage zu erwerben. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – dieses Haus wird Sie begeistern!

Details

Immobilienart: Einfamilienhaus

Stadtteil: Osów

Lage des Grundstücks: Flaches Gelände

Gesamtfläche: 547,00 m²

Grundstücksfläche: 989,00 m²

Grundstücksform: Rechteck

Nutzfläche: 547,00 m²

Bauweise: Freistehend

Baujahr: 2003

Standard: Sehr gut

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Bauweise der Wände: Porenbeton

Küchentyp: Offen

Anzahl der Badezimmer: 3

Anzahl der WCs: 1

Zufahrtsstraße: Lokale Straße

Anzahl der Etagen (inkl.

Erdgeschoss): 2

Keller: Vorhanden

Stromanschluss: Ja

Gasanschluss: Ja

Internetanschluss: Ja

Kühlschrank: Ja

Waschmaschine: Ja

Backofen: Ja

Geschirrspüler: Ja

Alarmanlage: Ja

Dachgeschoss: Ausgebaut

Garage: Ja

Anzahl der Garagenstellplätze: 2

Sauna: Ja

Begehbarer Kleiderschrank: Ja

Kamin: Ja

Anzahl der Balkone: 1

Terrasse: Ja

Anzahl der Terrassen: 2

Mikrowelle: Ja

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Garage Garderobe Kamin Terrasse 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.