



Freistehendes Familienhaus mit Garten in beehrter Lage von Stettin-Pogodno

593,000 €

Baujahr 2010 5 Zimmer ~210 m²

Beschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus in beehrter Lage von Szczecin-Pogodno

Dieses großzügige, freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und hervorragend angebundenen Wohnlage von Pogodno/Świerczewo. Schulen, Kindergärten, ein Schwimmbad, Geschäfte sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs liegen in der Nähe. Die Buslinien 75 und 86 ermöglichen eine gute Verbindung ins Stadtzentrum.

Das Haus wurde 2010 neu errichtet; vom früheren Gebäude blieb lediglich der Keller erhalten. Es verbindet moderne Wohnqualität mit einem grünen, familienfreundlichen Umfeld.

Flächen & Grundstück

- Gesamtfläche: ca. 210 m²
- Wohnfläche: ca. 186 m²
- Im Grundbuch angegebene Fläche: 110 m²
- Grundstück: 494 m²
- Eigentumsgrundstück, eben und rechteckig geschnitten
- Zwei Vollgeschosse sowie ausgebautes Dachgeschoss

Erdgeschoss

Der einladende Eingangsbereich verfügt über einen großen Einbauschränk. Durch verglaste Türen gelangt man in den repräsentativen, ca. 50 m² großen Wohnbereich mit Kamin und direktem Zugang zum Garten. Der Kamin besitzt eine Warmluftverteilung zu zwei Zimmern im Obergeschoss.

Weiterhin stehen ein separates Arbeits- oder Gästezimmer, eine Küche mit Fenster und flexibler Verbindung zum Wohnbereich durch Schiebetüren, ein Bad mit Dusche und WC sowie ein Heizraum mit Zugang zum Keller zur Verfügung. Mit Ausnahme des Arbeitszimmers ist das Erdgeschoss mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Obergeschoss & Dachgeschoss

Eine Holztreppe führt in das Obergeschoss mit: - drei gut geschnittenen Schlafzimmern, - großzügigem Badezimmer mit Badewanne und WC, - separatem Ankleidezimmer, - separatem Hauswirtschafts- bzw. Waschraum.

Das ausgebaute Dachgeschoss mit Fenstern und Laminatboden bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Büro, Hobbyraum, Atelier oder weiterer Wohnbereich.

Ausstattung

- Massive Bauweise: Kalksandsteinwände, 24 cm, mit 12 cm Wärmedämmung
- Sehr guter Gebäude- und Ausstattungszustand
- Keramikdachziegel
- Gaszentralheizung und Gas-Kombitherme für Warmwasser
- Städtische Wasser- und Kanalversorgung
- Kunststofffenster

- Einbruchhemmende Rollläden im Erdgeschoss
- Einbruchhemmende Verglasung im Keller und Heizraum
- Alarmanlage und Gegensprechanlage
- Böden aus Terrakottafliesen und Laminat

Garten

Der gepflegte Garten bietet viel Raum für Erholung und individuelle Gestaltung. Zwei praktische Gartenhäuser schaffen zusätzlichen Stauraum, Platz für Werkstattarbeiten oder Gartengeräte.

Details

Freistehendes Einfamilienhaus in Pogodno

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, freistehendes Haus in sehr gutem Zustand in der beliebten Wohngegend Pogodno.

- Gesamtfläche: 210 m²
- Wohnfläche: 110 m²
- Grundstücksfläche: 494 m²
- Eigentumsgrundstück
- Baujahr: 2010
- 2 Etagen
- 2 Badezimmer
- Grundstück: ebenes, rechteckiges Gelände

Die Küche verfügt über ein Fenster. Für Komfort sorgen eine Gaszentralheizung sowie ein Gas-Zweikreissystem für Warmwasser. Wasser- und Abwasseranschluss sind an das städtische Netz angeschlossen.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Das Haus wurde in Silikatbauweise errichtet und verfügt über ein Dach mit langlebigen Keramikziegeln. Die Fenster sind aus Kunststoff, die Böden sind mit Terrakottafliesen und Paneelen ausgestattet.

Eigenschaften der Immobilie

Keller Garten

Stettin

Szczecin is the largest city in northwestern Poland, located on the Oder river and close to the Szczecin Lagoon. It has a large seaport and a historic old town. Worth seeing are the medieval Chrobry Embankment along the river with a view of the harbour, the old town with its town hall, and numerous museums (such as the National Museum). Although not directly on the sea, a maritime atmosphere is felt here thanks to the river and the lagoon. The climate has continental influences but is cool in summer thanks to Baltic winds.

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.

Karol Kostyrka

+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.