



Investitionschance in Stettin: Freistehendes Stadthaus mit Garten in Pogodno

421,000 €

Baujahr 1978 10 Zimmer ~438 m²

Beschreibung

Seltene Investitionschance: Freistehendes Stadthaus in Szczecin-Pogodno

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Szczecin erwartet Sie ein außergewöhnliches Gebäude mit vielseitigem Potenzial. Pogodno begeistert mit ruhigen, begrünten Straßen, dem besonderen Vorkriegsflair und einer sehr guten Anbindung an das Stadtzentrum.

Das freistehende, dreigeschossige Haus bietet eine Gesamtfläche von **438 m²** auf einem rechteckigen Grundstück von **795 m²**. Die Nutzfläche beträgt ca. **250 m²**. Eine ideale Gelegenheit für Investoren, Projektentwickler oder Käufer, die ein repräsentatives Objekt nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Aufteilung und Ausstattung

- Zwei großzügige Wohneinheiten mit jeweils ca. **92 m²**
- Ausbaufähiger Dachboden – ideal für eine weitere Wohnung, ein Loft, Atelier oder Büro
- Helles, gepflegtes und funktionales Treppenhaus
- Nutzräume im Keller sowie eine Gewerbeeinheit mit zusätzlichem Ertragspotenzial
- Garage im Gebäude mit einem Stellplatz
- Großzügige Rangier- und Parkfläche für Bewohner und Gäste
- Zwei Badezimmer und zwei separate WCs
- Küchen mit Fenster
- Kunststoff- und Holzfenster
- Ziegeldach und massive Ziegelbauweise
- Gas-Zentralheizung sowie Gas-Zweikreistherme für Warmwasser
- Städtische Wasserver- und Abwasserentsorgung
- Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe

Gartenidylle mitten in der Stadt

Der private Garten mit Obstbäumen ist eine besondere Rarität in dieser Lage. Er bietet viel Raum für Erholung, gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden oder die Gestaltung einer persönlichen grünen Stadtoase.

Potenzial nach Ihren Vorstellungen

Das Gebäude befindet sich in gutem baulichen Zustand, benötigt jedoch eine umfassende Renovierung. Damit eröffnet es hervorragende Möglichkeiten für eine individuelle Modernisierung – von mehreren separaten Wohnungen über hochwertige Apartments bis hin zu einem attraktiven Mietobjekt. Insbesondere der Dachboden bietet zusätzliches Entwicklungspotenzial.

Eine seltene Gelegenheit, ein charaktervolles Haus in einer der beliebtesten Lagen Szczecins neu zu beleben.

Details

Freistehendes Haus in Pogodno – renovierungsbedürftig

Zum Verkauf steht ein freistehendes Haus im beliebten Stadtteil Pogodno. Die Immobilie befindet sich auf einem rechteckigen Grundstück mit einer Fläche von **795 m²**.

- **Gesamtfläche:** 438 m²
- **Wohnfläche:** 250 m²
- **Grundstücksfläche:** 795 m²
- **Baujahr:** 1978
- **Anzahl der Geschosse:** 3
- **Zustand des Gebäudes:** gut
- **Ausbaustandard:** umfassend renovierungsbedürftig

Das Haus wurde in Ziegelbauweise errichtet und verfügt über ein Ziegeldach.

Die Fenster sind teilweise aus Kunststoff und teilweise aus Holz.

Ausstattung

- Gaszentralheizung
- Warmwasserbereitung über Gas-Kombitherme
- Städtische Wasser- und Kanalisation
- Küche mit Fenster
- 2 Badezimmer
- 2 separate WCs
- Garage im Gebäude mit einem Stellplatz
- Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe

Die Wohnräume bieten Flächen von insgesamt **92,92 m²**.

Eigenschaften der Immobilie

Keller Garten

Stettin

Szczecin to największe miasto w północno-zachodniej Polsce, położone nad Odrą i blisko Zalewu Szczecińskiego. Posiada duży port morski i historyczne Stare Miasto. Warte zobaczenia są średniowieczne Wały Chrobrego nad rzeką z widokiem na port, Stare Miasto z ratuszem oraz liczne muzea (np. Muzeum Narodowe). Chociaż nie leży bezpośrednio nad morzem, czuć tu morski styl dzięki rzece i zalewowi. Klimat jest pod wpływem kontynentalnym, ale latem chłodny dzięki bałtyckim wiatrom.

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.