



Freistehendes Haus mit 2 Garagen und PV in begehrter Lage von Stettin-Pogodno

301,000 €

Baujahr 1969 4 Zimmer ~103 m²

Beschreibung

Freistehendes Haus in ruhiger Lage von Pogodno

Ein besonderes Zuhause im Herzen des beliebten Szczeciner Stadtteils Pogodno: Dieses gepflegte, freistehende Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße und bietet viel Potenzial für eine moderne, individuelle Gestaltung.

Das 1969 in massiver Ziegelbauweise errichtete Haus verfügt über eine Wohnfläche von **102,79 m²** auf einem eigenen Grundstück von **367 m²**. Zwei Garagen sowie ein Kellerbereich ergänzen das attraktive Raumangebot.

Raumaufteilung

Erdgeschoss - Windfang: 1,29 m²

- Flur: 6,60 m², zusätzlich Einbauschrankfläche von 1,95 m²
- Gäste-Bad: 2,09 m²
- Wohnzimmer: 24,00 m² mit Zugang zur ca. 7 m² großen Terrasse
- Küche: 12,48 m²
- Schlafzimmer: 13,69 m²
- Schlafzimmer: 13,06 m² mit Loggia von 3,90 m²
- Arbeitszimmer: 10,51 m²
- Bad: 5,47 m²
- Diele: 4,57 m²
- Treppenhaus: 4,32 m²

Die Räume sind ohne Dachschrägen gestaltet und bieten angenehme, gut nutzbare Flächen.

Keller und Garagen

Im trockenen Keller stehen rund 25 m² zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung, darunter: - Heizungsraum

- Speisekammer
- weiterer Raum mit möglichem Zugang zum Garten

Eine Garage befindet sich im Haus und bietet 21,96 m² Fläche. Die angebaute zweite Garage verfügt über 26 m². Beide Garagen können miteinander verbunden werden.

Ausstattung und Zustand

Das Haus präsentiert sich sauber und gepflegt. Im Wohnzimmer verleiht ein schöner Parkettboden eine warme Atmosphäre, während die übrigen Räume mit kürzlich verlegtem Laminat ausgestattet sind. Die PVC-Fenster befinden sich in sehr gutem Zustand.

Die zwei Bäder bieten Gestaltungsspielraum bei einer Modernisierung; die charakteristischen Fliesen aus den 1960er-Jahren können auf Wunsch als stilvolles

Detail erhalten werden. An der Fassade sind kleinere Instandsetzungsarbeiten sowie ein neuer Anstrich oder eine Reinigung empfehlenswert.

Moderne Haustechnik

- Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Klimaanlage
- zusätzliche Elektroheizungen
- Gasheizung als zusätzliche Absicherung
- Kohleofen
- Einbruchschutz-Rollläden, im Erdgeschoss elektrisch steuerbar

Die Photovoltaikanlage sorgt für besonders niedrige Energiekosten. Die jährlichen Stromkosten lagen bei etwa **€185 (PLN 800)**. Dank Wärmepumpe und Photovoltaik erreicht das Haus nahezu die Verbrauchswerte eines Passivhauses.

Eine kompakte Immobilie mit hervorragender Lage, zwei Garagen und viel Potenzial für Ihr persönliches Wohnkonzept.

Details

Freistehendes Einfamilienhaus in Pogodno

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, freistehendes Haus in begehrter Lage im Stadtteil **Pogodno**.

- Sehr guter Gebäudezustand
- Gepflegter Standard
- 1 Obergeschoss
- 2 Badezimmer
- Keller vorhanden
- 2 Garagenstellplätze

- Wohnfläche: **102,79 m²**
- Grundstücksfläche: **367,00 m²**
- Eigentumsgrundstück
- Baujahr: **1969**
- Massivbauweise aus Ziegel

Eine attraktive Immobilie für alle, die ein freistehendes Haus mit eigenem Grundstück in einer beliebten Wohngegend suchen.

Eigenschaften der Immobilie

Keller Garten

Stettin

Szczecin es la ciudad más grande del noroeste de Polonia, situada junto al río Oder y cerca de la laguna de Szczecin. Cuenta con un gran puerto marítimo y un casco antiguo histórico. Merece la pena visitar el malecón medieval de Chrobry junto al río, con vistas al puerto, el casco antiguo con su ayuntamiento y numerosos museos (como el Museo Nacional). Aunque no está directamente junto al mar, aquí se percibe un ambiente marítimo gracias al río y la laguna. El clima tiene influencias continentales, pero es fresco en verano gracias a los vientos bálticos.

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.

Jacek Moroz

+49 172 9715341 +48 603 673 603

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.