



## Charmante Doppelhaushälfte mit Potenzial in begehrter Lage von Stettin-Pogodno

**438,000 €**

Baujahr 1920   7 Zimmer   ~210 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Charmante Doppelhaushälfte in Szczecin-Pogodno

Diese großzügige Doppelhaushälfte aus den 1920er-Jahren verbindet den besonderen Charakter der Vorkriegsarchitektur mit einer attraktiven, grünen Wohnlage. Das Haus wurde fortlaufend modernisiert und bietet zugleich Raum für eine individuelle, umfassende Renovierung nach eigenen Vorstellungen.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 210 m<sup>2</sup>, darunter eine funktionale Kellerfläche, sowie einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> eignet sich die Immobilie ideal als Familienhaus oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

## Grundstück und Ausstattung

Das flache, rechteckige Eigentumsgrundstück umfasst 455 m<sup>2</sup> und ist direkt über eine asphaltierte Straße erreichbar. Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine freistehende Garage.

**Ausstattungsmerkmale:** - Doppelhaushälfte, Baujahr 1920

- Massivbauweise aus Ziegeln
- 1 Etage
- Dach mit Ziegeldeckung
- Gaszentralheizung und Gastherme für Warmwasser
- Städtische Wasser- und Kanalisation
- 2 Badezimmer und separates WC
- Küche mit Fenster
- Kunststofffenster
- Parkettböden
- Mobiliar und Ausstattung nach individueller Vereinbarung

## Lage

Pogodno zählt zu den beliebtesten und angesehensten Wohnvierteln von Szczecin. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Villen- und Einfamilienhausbebauung, Ruhe, Sicherheit und viel Grün.

Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Schulen und weitere städtische Infrastruktur sind gut erreichbar. Straßenbahn- und Bushaltestellen in der Nähe ermöglichen eine bequeme Verbindung ins Stadtzentrum sowie in andere Stadtteile. Erholungsflächen und Grünanlagen befinden sich ebenfalls in der Umgebung.

Eine Immobilie mit besonderem Ambiente und vielseitigem Potenzial in einer der gefragtesten Lagen Szczecins.

## Details

### Doppelhaushälfte in Pogodno

- Gesamtfläche: 210,00 m<sup>2</sup>

- Wohnfläche: 140,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 455,00 m<sup>2</sup>
- Grundstück im Eigentum

- Baujahr: 1920
- 1 Etage
- Massivbauweise / Ziegel
- Dach mit Ziegeldeckung
- Gebäudezustand:  
kernsanierungsbedürftig
- Ausstattungsstandard: gut

## Ausstattung

- 2 Badezimmer und 1 separates WC
- Küche mit Fenster
- Parkettböden

- Kunststofffenster
- Gaszentralheizung
- Gas-Zweikreistherme für  
Warmwasser
- Städtische Wasser- und Kanalisation

## Grundstück & Lage

- Ebenes, rechteckiges Grundstück
- Freistehende Garage
- 11 Garagenstellplätze
- Öffentliche Verkehrsmittel in der  
Nähe

## Eigenschaften der Immobilie

Keller    Garten

## 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.

**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.