



Villa mit Garten und Potenzial in Bestlage von Stettin-Pogodno

440,000 €

Baujahr 1936 6 Zimmer ~271 m²

Beschreibung

Villa mit Garten und vielseitigem Nutzungspotenzial in Szczecin-Pogodno

In einer der renommiertesten und grünsten Wohnlagen Szczecins, im ruhigen Villenviertel Pogodno nahe dem Kasprowicz-Park, erwartet Sie ein freistehendes Haus aus dem Jahr 1936 mit außergewöhnlichem Charakter und vielseitigen Möglichkeiten.

Das renovierungsbedürftige Gebäude bietet ca. 271 m² Gesamtfläche bzw. ca. 260 m² Nutzfläche auf einem 946 m² großen Grundstück. Der historische Charme zeigt sich in Details wie Erker, Veranda, ausgebautem Dachboden sowie Holzdecken und Dielenböden. Hier entsteht Raum für ein individuelles Zuhause mit besonderer Atmosphäre.

Raumaufteilung und Möglichkeiten

Das Haus umfasst: - Souterrain mit Zimmer, Bad und Nebenräumen - Erdgeschoss mit zwei großzügigen Zimmern, darunter ein Zimmer mit Erker, separater Küche, Bad, Ankleide, Flur und geschlossener Veranda - Obergeschoss mit zwei Zimmern, Bad und Gartenbalkon - ausgebauten Dachboden

Ein separater Bereich mit eigenem Eingang und eigener Adresse von einer anderen Straße wurde bislang als Kindergarten genutzt und umfasst ca. 120 m². Mit großem Saal, zwei weiteren Zimmern, zwei Bädern, Küche und Flur eignet sich dieser Bereich ideal für eine unabhängige Praxis, Kosmetik- oder Dienstleistungsräume, Büros oder als separate Wohn- bzw. Investmentfläche.

Grundstück und Ausstattung

Der gepflegte Garten mit altem Baumbestand, Pavillon und gemauertem Pool schafft eine private, grüne Atmosphäre. Eine freistehende Garage bietet Platz für ein Fahrzeug.

Das Haus verfügt über Gaszentralheizung, Gastherme für Warmwasser, städtische Wasser- und Abwasseranschlüsse sowie Kunststofffenster. Das flache Grundstück liegt an einer ruhigen Sackgasse.

Lage

Pogodno zählt zu den beliebtesten Wohnvierteln Szczecins und verbindet eine ruhige, sichere Umgebung mit guter Anbindung und unmittelbarer Nähe zu Freizeit- und Grünflächen. Eine besondere Immobilie für Familien, Liebhaber historischer Architektur und Investoren mit Vision.

Details

Freistehendes Einfamilienhaus in Pogodno

Zum Verkauf steht ein freistehendes Haus in begehrter Lage im Stadtteil Pogodno. Das im Jahr 1936 errichtete Gebäude

bietet viel Platz und Potenzial für eine individuelle Modernisierung.

- Gesamtfläche: **271 m²**
- Wohn-/Nutzfläche: **260 m²**
- Grundstücksfläche: **946 m²**

- Grundstück: eben, unregelmäßige Form
- Anzahl der Etagen: **1**
- Bauweise: Ziegel
- Dach: Ziegelerdeckung
- Gebäudezustand: renovierungsbedürftig
- Standard: gut

Raumaufteilung und Ausstattung

- Separate Küche
- 2 Badezimmer
- Kunststofffenster
- Holzdielenböden

- Gaszentralheizung
- Warmwasserbereitung über Gas-Zweikreiskessel
- Städtische Wasserversorgung und Kanalisation

Zusätzliche Vorteile

- Freistehende Garage mit einem Stellplatz
- Öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe
- Ruhige und beliebte Wohnlage in Pogodno

Eigenschaften der Immobilie

Garten Balkon

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. 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.