



Wohnen & Arbeiten in Stettin-Pogodno: 5 Zimmer mit Gartenanteil

236,000 €

Baujahr 1930 5 Zimmer ~131 m²

Beschreibung

Vielseitige Wohn- und Gewerbeeinheit mit Gartenanteil und optionaler Einliegerwohnung in Szczecin-Pogodno

In der begehrten, grünen Wohnlage Pogodno erwartet Sie eine außergewöhnlich vielseitige Einheit im Erdgeschoss eines gepflegten Dreifamilienhauses aus dem Jahr 1930. Die derzeit als Büro genutzten Räume bieten dank ihres funktionalen Grundrisses ideale Voraussetzungen für ein großzügiges Familienwohnen, eine Praxis oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Raumaufteilung

Die Wohn-/Nutzfläche von **131,46 m²** umfasst fünf separat zugängliche Zimmer mit ca. **25 m², 24 m², 22 m², 19 m² und 12 m²**. Ergänzt wird das Angebot durch:

- helle Küche mit Fenster, ca. 3,5 m²
- Badezimmer mit Fenster, Dusche, WC, Bidet und Waschbecken, ca. 7,5 m²
- geräumiger Flur, ca. 16 m²
- Balkon an einem der Zimmer
- Raumhöhe von ca. 2,90 m
- Laminatböden in Zimmern und Flur

Die Einheit befindet sich in gutem Zustand und ist teilweise möbliert. Die Beheizung sowie Warmwasserbereitung erfolgen über eine Gastherme. Eine Alarmanlage ist vorhanden.

Optionale Einliegerwohnung und Garage

Im Souterrain befindet sich eine separate, vor rund drei Jahren renovierte Wohnung mit ca. **25 m²**. Sie verfügt über einen eigenen Zugang vom Treppenhaus, ein Bad und eine Küchenzeile und ist derzeit vermietet. Sie kann optional für **€27.523 (PLN 120.000)** erworben werden.

Eine Garage im Gebäude mit ca. **30 m²** und einem Stellplatz ist ebenfalls optional verfügbar – für **€22.936 (PLN 100.000)**.

Der Erwerb ist flexibel auch ohne Garage und ohne Souterrainwohnung möglich.

Garten und Lage

Zur Einheit gehört ein notariell geregelter Nutzungsanteil von **1/3** am Grundstück – entsprechend rund **235 m² Gartenfläche** bei einer Gesamtgrundstücksgröße von 631 m². Ein schöner Ort für Entspannung, Freizeit und gesellige Stunden im Freien.

Pogodno zählt zu den angesehensten Stadtteilen von Szczecin. Die Umgebung überzeugt durch Villenbebauung, viel Grün und eine angenehme, ruhige Atmosphäre. Schulen, Kindergärten, Geschäfte, Dienstleistungen und Freizeitflächen befinden sich in

der Nähe. Die Innenstadt ist gut erreichbar; öffentliche Parkplätze stehen ohne Parkgebührenzone zur Verfügung.

Details

Wohnung in Pogodno

- Wohnfläche: **131,46 m²**
- Baujahr: **1930**
- Zustand der Wohnung: **gut**
- Gebäudezustand: **sehr gut**
- Massivbauweise aus Ziegeln
- Etage: **1. Obergeschoss**
- Raumhöhe: **2,90 m**
- Küche mit Fenster, ca. **3,5 m²**
- Badezimmer, ca. **7,5 m²**
- Zimmergrößen: ca. **25 m², 24 m², 22 m², 19 m² und 12 m²**
- Keller mit ca. **25 m²**
- Ein Parkplatz vorhanden

Eigenschaften der Immobilie

Keller 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.