



5-Zimmer-Familienwohnung mit 235 m² Gartenanteil in Stettin-Pogodno

262,000 €

Baujahr 1930 5 Zimmer ~186 m²

Beschreibung

Wohnen und Arbeiten in begehrter Lage von Szczecin-Pogodno

Diese vielseitige Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Dreifamilienhauses aus dem Jahr 1930. Die ruhige, grüne und repräsentative Wohnlage Pogodno verbindet hervorragende Lebensqualität mit einer guten Anbindung an das Stadtzentrum.

Die Einheit wird derzeit als Büro genutzt, eignet sich jedoch ebenso hervorragend als großzügiges Familienwohnhaus oder für ein kombiniertes Wohn- und Geschäftskonzept.

Raumangebot

Die Hauptfläche von ca. 131,46 m² umfasst fünf separat zugängliche Räume 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, ca. 7,5 m², mit Dusche, WC, Bidet und Waschbecken
- großzügigen Flur, ca. 16 m²
- Balkon an einem der Zimmer
- Laminatböden in den Zimmern und im Flur

Ein besonderer Vorteil ist die separate, modernisierte Wohnung im Souterrain mit ca. 25 m². Sie verfügt über einen eigenen Zugang vom Treppenhaus, ein Bad und eine Küchenzeile. Die Einheit ist derzeit vermietet und bietet attraktives zusätzliches Nutzungspotenzial.

Die gesamte Nutzfläche beträgt ca. 156,46 m². Zusätzlich steht ein Kellerbereich von ca. 25 m² zur Verfügung.

Garten und Garage

Zur Immobilie gehört ein Anteil an einem ca. 235 m² großen Garten, entsprechend einem Drittel des insgesamt 631 m² großen Grundstücks. Der Garten bietet viel Raum für Erholung, Freizeit und gesellige Stunden im Freien.

Eine Garage im Gebäude mit ca. 30 m² kann optional für €22.883 (PLN 100.000) erworben werden. Ein Kauf ohne Garage ist ebenfalls möglich. Zusätzlich stehen zwei Außenstellplätze zur Verfügung.

Ausstattung

- Gaszentralheizung mit Kombitherme
- Warmwasserbereitung über Gastherme
- Alarmanlage und Internetanschluss
- eingezäuntes Grundstück
- Ziegelbauweise, Ziegeldach
- Wasser-, Gas-, Strom- und Kanalanschluss

- asphaltierte Zufahrt

Lage

Pogodno zählt zu den beliebtesten und angesehensten Stadtteilen von Szczecin. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Villenbebauung, viel Grün und einer angenehm ruhigen Atmosphäre. Schulen, Kindergärten, Geschäfte, Dienstleistungen und Freizeitflächen befinden sich in der Nähe. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden.

Details

Großzügige Etage eines Hauses im beliebten Stadtteil Pogodno

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohnetage in einem charmanten Backsteingebäude aus dem Jahr 1930. Die Immobilie befindet sich auf einem rechteckigen Grundstück mit einer Fläche von **235 m²**.

- **Gesamtfläche:** 186,46 m²
- **Wohnfläche:** 156,46 m²
- **Anzahl der Etagen:** 2
- **Zustand:** gut
- **Bauweise:** Backstein

- **Dacheindeckung:** Ziegel
- **Kellerfläche:** ca. 25 m²
- **Garage:** 1 Stellplatz
- **Balkon:** 1
- **Badezimmer:** 1

Die Räume sind großzügig geschnitten und bieten viel Gestaltungsspielraum. Die Zimmer verfügen über Flächen von ca. **25 m², 24 m², 22 m², 19 m² und 12 m²**. Die separate Küche mit Fenster umfasst ca. **3,5 m²**, das Badezimmer ca. **7,5 m²**.

Die Lage in Pogodno verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Eigenschaften der Immobilie

Keller 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.

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.