



Stettin-Pogodno: Charmante 4-Zimmer-Altbauwohnung mit Garten, Garage & Souterrain

276,000 €

Baujahr 1929 4 Zimmer ~81 m²

Beschreibung

Charmante Altbauwohnung mit Garten, Garage und zusätzlichem Souterrain

Diese provisionsfreie 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Backstein-Altbaus aus dem Jahr 1929 im beliebten Stadtteil Pogodno. Mit einer Gesamtfläche von 81 m² bietet sie hohe Räume, einen funktionalen Grundriss und zahlreiche erhaltene Altbaudetails.

Die Wohnung umfasst einen großzügigen Wohnbereich, drei Schlafzimmer, eine separate Küche mit Fenster, zwei Flure sowie ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Originale Holzdielen und Schiebetüren verleihen den Räumen einen

besonderen Charakter. Dank der klaren Raumaufteilung können alle Zimmer separat genutzt werden.

Zusätzliche Flächen und Ausstattung

- Eigenständiger Souterrainbereich mit zwei Räumen und Badezimmer mit Dusche
- Kellerraum
- Gemauerte Garage im Gebäude, Zufahrt über den rückwärtigen Hof
- Garten mit getrennten Gartenbereichen für die einzelnen Bewohner
- Blick ins Grüne aus den Fenstern
- Gaszentralheizung und Gas-Kombitherme für Warmwasser
- Kunststofffenster
- Bodenbeläge aus Dielen und Paneelen
- Kein Hausgeld

Der Souterrainbereich ist über das Treppenhaus zugänglich und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Lagerfläche, Atelier, Hauswirtschaftsraum oder Homeoffice.

Direkt über der Wohnung liegt ein Dachboden. Dieser gehört derzeit nicht zur Wohnung und ist keine Nutzfläche. Ein möglicher Ausbau zu einer zweigeschossigen Wohnung setzt eine technische Prüfung, erforderliche Genehmigungen und die Einhaltung aller geltenden Vorschriften voraus.

Die Bilder des Schlafzimmers, der Garage und des Gartens wurden mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) optimiert.

Details

Wohnung in Pogodno

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohnung mit einer Gesamtfläche von **81,00 m²** in der beliebten Wohngegend Pogodno.

Die Wohnung befindet sich in einem charmanten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr **1929** in massiver Ziegelbauweise. Das Gebäude verfügt über **eine Etage**.

Ausstattung

- guter Ausstattungsstandard
- separate Küche mit Fenster
- Gas-Zentralheizung
- Warmwasserbereitung über Gas-Zweikreistherme
- Kunststofffenster
- Böden aus Paneelen und Holzdielen
- Gebäudeart: Altbau / Mehrfamilienhaus aus Ziegelstein

Eigenschaften der Immobilie

Keller Garten

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.