



Stettin-Pogodno: Vielseitige 3-Zimmer-Altbauwohnung für Wohnen oder Gewerbe

150,000 €

Baujahr 1940 3 Zimmer ~73 m²

Beschreibung

Vielseitige Erdgeschosswohnung in erstklassiger Lage von Pogodno/Turzyn

Diese attraktive Wohnung verbindet eine repräsentative Lage mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich sowohl als komfortables Zuhause für Familien als auch als Standort für eine Kanzlei, Praxis, Büro oder Dienstleistungsunternehmen.

Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Altbaus und bietet einen bequemen, nahezu stufenlosen Zugang. Große Kunststofffenster sorgen für viel Tageslicht, während die für Altbauten typische Raumhöhe von ca. 2,90 m ein angenehmes Gefühl von Weite schafft.

Aufteilung

- Wohnfläche: **73,15 m²**
- 3 Zimmer: ca. **21 m²**, **12 m²** und **12 m²**
(*ein Zimmer ist Durchgangszimmer*)
- Separate, helle Küche mit Fenster: ca. **12 m²**
- Badezimmer: ca. **5 m²**
- Flur: ca. **10 m²**
- Verglaster Balkon: ca. **3,5 m²**

Ausstattung und Zustand

- In den vergangenen Jahren umfassend modernisiert
- Vor einem Jahr zusätzlich aufgefrischt und neu gestrichen
- Leerstehend und sofort verfügbar
- Gaszentralheizung sowie Gas-Kombitherme für Warmwasser
- Laminatböden
- Kunststofffenster
- Gasanschluss vorhanden
- Monitoring im Gebäude bzw. Umfeld
- Separates Eigentum mit lastenfreiem Grundbuch

Lage und Nutzungsmöglichkeiten

Die Lage an der Grenze zwischen Turzyn und Pogodno zählt zu den gefragtesten Adressen in Szczecin. Das Stadtzentrum sowie weitere Stadtteile sind bequem erreichbar. Gleichzeitig bietet die Umgebung eine angenehme Mischung aus urbaner Infrastruktur und Nähe zu Grünflächen.

Dank der Erdgeschosslage, der guten Sichtbarkeit und des funktionalen Grundrisses eignet sich die Immobilie hervorragend als:

- Rechtsanwaltskanzlei
- Steuer- oder Buchhaltungsbüro
- Psychologische oder therapeutische Praxis
- Planungs- oder Architekturbüro
- Unternehmenssitz

- Komfortable Stadtwohnung

Eine besondere Immobilie mit viel Potenzial – für Wohnen oder Arbeiten in einer renommierten Lage.

Details

Gepflegte Altbauwohnung in Pogodno

Zum Verkauf steht eine sehr gepflegte Wohnung im beliebten Stadtteil **Pogodno**.

- Wohnfläche: **73,15 m²**
- Gebäudeart: **Altbau / Mietshaus**
- Baujahr: **1940**
- Massive Ziegelbauweise
- **3 Zimmer** mit ca. **21 m², 12 m² und 12 m²**

- Separate Küche mit Fenster, ca. **12 m²**
- Deckenhöhe: ca. **2,90 m**
- Kunststofffenster
- Laminatböden
- Gas-Zentralheizung
- Warmwasserbereitung über Gas-Zweikreiskessel
- Gasanschluss vorhanden
- Videoüberwachung
- Gebäude mit **4 Etagen**

Eigenschaften der Immobilie

Balkon

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.