



## Gepflegtes Reihenhaushaus mit Garten in begehrter Lage von Stettin-Pogodno

**366,000 €**

Baujahr 1929   5 Zimmer   ~130 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Gepflegtes Reihenhaushaus mit Garten in Szczecin-Pogodno

Dieses charmante Reihenhaushaus befindet sich in einer der beliebtesten und grünen Wohngegenden Szczecins – Pogodno, in der Traugutta-Straße. Eine ideale Immobilie für Familien, die historischen Charakter, eine funktionale Raumaufteilung und einen liebevoll angelegten Garten schätzen.

#### Immobilie auf einen Blick

- Gesamtfläche: 130 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: 100 m<sup>2</sup>
- Grundstück: 350 m<sup>2</sup>

- 2 Etagen
- 1 Badezimmer und 2 separate WCs
- Baujahr: 1929
- Sehr guter Pflege- und Ausstattungszustand

Das Haus wurde in traditioneller Ziegelbauweise errichtet und verfügt über ein Ziegeldach. Im Jahr 2008 erfolgte eine umfassende Modernisierung mit Erneuerung der Elektro-, Gas- sowie Wasser- und Abwasserinstallationen. Das Gebäude ist wärmedämmend, gepflegt und angenehm warm; die Straßenfassade wurde kürzlich aufgefrischt.

Zur Ausstattung gehören Kunststofffenster, eine Küche mit Durchreiche, ein Gas-Zweikreiskessel für Warmwasser sowie städtische Wasser- und Abwasseranschlüsse.

Das flache, trapezförmige Grundstück bietet einen schön gestalteten Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien.

## Lage

Pogodno zählt seit Jahren zu den angesehensten Wohnvierteln Szczecins. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich Geschäfte, der Markt von Pogodno, Dienstleistungsangebote, Schulen, Kindergärten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitflächen. Die Innenstadt ist schnell erreichbar, während die Lage zugleich Ruhe und hohen Wohnkomfort bietet.

*Die angegebenen Raummaße sind Näherungswerte.*

## Details

### Reihenhaus im beliebten Stadtteil Pogodno

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenhaus aus dem Jahr 1929 in sehr gutem Zustand. Die Immobilie befindet

sich auf einem ebenen, trapezförmigen Grundstück mit einer Fläche von 350 m².

- Gesamtfläche: 130,00 m²
- Wohnfläche: 100,00 m²
- Grundstücksfläche: 350,00 m²
- Anzahl der Etagen: 2
- Bauweise: Ziegel

- Dachdeckung: Dachziegel
- Zustand des Gebäudes: sehr gut
- Standard: sehr gut

Das Haus verfügt über 1 Badezimmer sowie 2 separate WCs. Die Küche ist als Durchgangsküche gestaltet.

Kunststofffenster sorgen für Komfort und gute Wärmedämmung.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über eine Gas-Zweikreisanlage. Das Objekt ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

## Eigenschaften der Immobilie

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.

**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.