



Stettin-Pogodno: Ausbau-Dachgeschosswohnung mit Teilungspotenzial

272,000 €

Baujahr 1938 5 Zimmer ~93 m²

Beschreibung

Neue Dachgeschosswohnung im Ausbaustandard – Pogodno

Diese attraktive Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines umfassend modernisierten Gründerzeithauses aus dem Jahr 1938. Das Gebäude präsentiert sich in sehr gutem Zustand und verfügt über ein neues Dach sowie eine gedämmte Fassade.

Die Gesamtfläche nach Bodenmaß beträgt 134,77 m², die Nutzfläche ca. 92,90 m². Die Einheit kann bei Bedarf in zwei separate Wohnungen mit eigenen Eingängen aufgeteilt werden – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Mögliche Aufteilung

Wohnung 1 - 3 Zimmer, davon eines auf der Galerie - Gesamtfläche: 62,42 m² - Nutzfläche: 46,79 m²

Wohnung 2 - 4 Zimmer, davon eines auf der Galerie - Gesamtfläche: 72,35 m² - Nutzfläche: 46,13 m²

Die Galerieräume sind ein besonderer Vorteil: Sie eignen sich hervorragend als zusätzliches Zimmer, Schlafzimmer oder Abstellfläche und werden nicht zur Grundbuchfläche gerechnet.

Ausstattung und Lage

- Ausbaustandard – individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen
- Fernwärmeheizung und Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Backsteingebäude, Baujahr 1938
- 1. Obergeschoss, kein Aufzug
- Kostenfreie Parkzone
- Gepflegter Innenhof und nahegelegener Park
- Geschäfte, Gastronomie, Dienstleistungen und öffentlicher Nahverkehr bequem erreichbar

Details

Wohnung im begehrten Stadtteil Pogodno

Zum Verkauf steht eine Wohnung in einer gepflegten, sehr gut erhaltenen Altbauimmobilie aus dem Jahr 1938.

- **Gesamtfläche:** 92,90 m²
- **Stadtteil:** Pogodno

- **Zustand:** Bauträgerstandard
- **Gebäudeart:** Mehrfamilienhaus / Altbau
- **Baujahr:** 1938
- **Etagen im Gebäude:** 3
- **Gebäudezustand:** sehr gut
- **Wände:** Ziegelbauweise
- **Küche:** mit Durchreiche

Eigenschaften der Immobilie

Aufzug

Stettin

Szczecin is the largest city in northwestern Poland, located on the Oder river and close to the Szczecin Lagoon. It has a large seaport and a historic old town. Worth seeing are the medieval Chrobry Embankment along the river with a view of the harbour, the old town with its town hall, and numerous museums (such as the National Museum). Although not directly on the sea, a maritime atmosphere is felt here thanks to the river and the lagoon. The climate has continental influences but is cool in summer thanks to Baltic winds.

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.

Karol Kostyrka

+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.