



Historische Villa in Stettin-Pogodno: Erdgeschosswohnung mit Garten & Weinkeller

380,000 €

Baujahr 1936 3 Zimmer ~177 m²

Beschreibung

Historische Villa mit Garten und Weinkeller-Potenzial in Szczecin-Pogodno

Diese repräsentative Erdgeschosswohnung befindet sich in einer stilvollen Stadtvilla aus dem Jahr 1936 im begehrten Stadtteil Pogodno. Historische Details, hohe Decken und große Fenster verleihen dem Zuhause einen besonderen Charakter. Zwei eindrucksvolle Löwen am Eingangsportal unterstreichen die elegante Ausstrahlung der Immobilie.

Wohnbereich mit direktem Gartenzugang

Die Wohnfläche von 116,5 m² bietet eine komfortable und vielseitige Raumaufteilung:

- großzügiges, helles Wohnzimmer mit Zugang zum privaten Gartenbereich
- zwei ruhige, gut geschnittene Schlafzimmer
- separate Küche
- Badezimmer sowie separates WC
- Garderobe

Der gepflegte Zustand des Hauses, die historischen Elemente und die lichtdurchfluteten Räume verbinden klassischen Villencharme mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Ausgebauter Keller mit besonderem Potenzial

Zur Wohnung gehört ein 66 m² großer Kellerbereich. Dank seiner Größe und natürlichen Bedingungen eignet er sich hervorragend als private Vinothek mit Verkostungsraum, Hobbybereich, Atelier oder zusätzlicher Stauraum.

Grundstück und Parken

Das rechteckige Grundstück umfasst 396 m² und ist professionell befestigt. Ein Gartenbereich bietet Raum für Erholung im Grünen.

Für Fahrzeuge steht ein moderner Carport mit drei Stellplätzen zur Verfügung. Dieser kann bei Bedarf zu einer geschlossenen Garage umgestaltet werden. Das Anwesen verfügt zudem über Monitoring.

Lage

Pogodno zählt zu den beliebtesten und grünsten Wohnvierteln von Szczecin. Die ruhige, etablierte Umgebung verbindet hohe Lebensqualität mit einer guten Anbindung an das Stadtzentrum. Eine außergewöhnliche Immobilie für Liebhaber historischer Architektur und stilvollen Wohnens.

Details

Gepflegte Haushälfte mit Garten in Pogodno

Zum Verkauf steht eine attraktive Haushälfte in sehr gutem Zustand in der beliebten Wohnlage **Pogodno**. Das Haus aus dem Jahr **1936** verbindet klassischen Ziegelbau mit funktionaler Raumaufteilung und einem gepflegten Grundstück.

- **Gesamtfläche:** 177,00 m²
- **Wohnfläche:** 116,50 m²
- **Grundstücksfläche:** 396,00 m²
- **Grundstück:** Eigentum, rechteckige Form
- **Etagen:** 1

- **Baujahr:** 1936
- **Bauweise:** Ziegel
- **Dacheindeckung:** Dachziegel
- **Zustand des Gebäudes:** sehr gut
- **Standard:** sehr gut

Das Haus verfügt über eine separate Küche, ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen praktischen Ankleidebereich. Zusätzlichen Stauraum bietet der großzügige Keller mit einer Fläche von **66 m²**.

Zur Immobilie gehören ein Garten, eine Garage mit Platz für **3 Fahrzeuge** sowie eine Videoüberwachung.

Eigenschaften der Immobilie

Keller

Stettin

Szczecin es la ciudad más grande del noroeste de Polonia, situada junto al río Oder y cerca de la laguna de Szczecin. Cuenta con un gran puerto marítimo y un casco antiguo histórico. Merece la pena visitar el malecón medieval de Chrobry junto al río, con vistas al puerto, el casco antiguo con su ayuntamiento y numerosos museos (como el Museo Nacional). Aunque no está directamente junto al mar, aquí se percibe un ambiente marítimo gracias al río y la laguna. El clima tiene influencias continentales, pero es fresco en verano gracias a los vientos bálticos.

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.