



## **Stettin-Pogodno: Charmante Altbauwohnung mit Garten in historischer Villa von 1930**

**294,000 € (1,250,000 PLN)**

Baujahr 1930 5 Zimmer ~110 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Charmante Erdgeschosswohnung in historischer Villa auf Pogodno**

Willkommen in einem der begehrtesten Viertel von Stettin – Pogodno! Diese großzügige Wohnung im Erdgeschoss einer stilvollen Villa aus dem Jahr 1930 befindet sich in einer ruhigen, charmanten Lage nahe dem Jakob-Wujek-Platz. Die Immobilie vereint historischen Charme mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

#### **Die Immobilie auf einen Blick:**

- **Wohnfläche:** ca. 110 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksanteil:** ca. 440 m<sup>2</sup>
- **Zimmeranzahl:** 4-5 (flexible Aufteilung je nach Planung)
- **Etagenanzahl:** 1 (Erdgeschoss)

- **Baujahr:** 1930
- **Zustand:** renovierungsbedürftig, mit intakter Substanz
- **Keller:** insgesamt 3 separate Kellerräume (13 m<sup>2</sup>, 8 m<sup>2</sup>, 3 m<sup>2</sup>)
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Warmwasser:** andere Quellen
- **Fenster:** originale Holzfenster, Ausrichtung nach Südwesten, Südosten und Nordosten
- **Boden:** Holzdielen
- **Badezimmer:** 2
- **Küche:** mit Fenster
- **Garten:** ja, mit eigenem Bereich
- **Garage:** auf dem Grundstück vorhanden (Blechgarage)

### **Raumaufteilung:**

- Wohnzimmer: ca. 27,9 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: ca. 21,7 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3: ca. 18,8 m<sup>2</sup>
- Zimmer 4: ca. 15,4 m<sup>2</sup>
- Weitere Räume je nach individueller Planung

Die Wohnung ist **nutzungsgebührenfrei**, was für geringe laufende Kosten sorgt. Das dazugehörige Grundstück in rechteckiger Form bietet vielfältige Möglichkeiten zur Garten- oder Terrassengestaltung. Eine Garage auf dem Grundstück sorgt für komfortable Parkmöglichkeiten.

Dieses Objekt ist eine hervorragende Gelegenheit für Liebhaber historischer Immobilien mit dem Wunsch, ihre Wohnträume individuell zu verwirklichen. Ob als großzügiges Familienzuhaus oder stilvolle Stadtresidenz – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt!

Der Preis ist verhandelbar – der Verkäufer zeigt Gesprächsbereitschaft. Umgerechnet entspricht der aktuelle Angebotspreis etwa €329.400 (PLN 1.400.000).

**Einziehen. Gestalten. Wohlfühlen - in herrlicher Lage mit historischem Flair.**

## **Details**

**Immobilienart:** Haus  
**Stadtteil - Wohngebiet:** Pogodno  
**Gesamtfläche:** 110,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 440,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksform:** Rechteck  
**Nutzfläche:** 110,00 m<sup>2</sup>  
**Hausart:** Obergeschoss eines Hauses  
**Baujahr:** 1930  
**Standard:** Renovierungsbedürftig  
**Gebäudestatus:** Gut  
**Wandmaterial:** Ziegel  
**Küchentyp:** Mit Fenster  
**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Zimmergrößen:** 27,9 / 21,7 / 18,8 / 15,4 m<sup>2</sup>  
**Anzahl der Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):** 1  
**Warmwasserquelle:** Sonstige  
**Heizung:** Gas-Zentralheizung  
**Unterkellerung/Keller:** Keller vorhanden  
**Fensterart:** Holzfenster  
**Fußbodenart:** Holzdielen  
**Garage:** Ja  
**Garten:** Ja  
**Alte Preisangabe:** €329.400 (PLN 1.400.000)

## **Eigenschaften der Immobilie**

Keller   Garage   Garten

## **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.



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.

**Lukasz Szulborski**  
**+49 172 971 53 41**

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.