



## Stilvolle Villa mit Garten am Kasprowicz-Park in begehrter Lage von Stettin

**777,000 € (3,300,000 PLN)**

Baujahr 1920 5 Zimmer ~300 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Stilvolle Stadtvilla mit Garten am Park – Potenzial für individuelles Wohnen**

### Lage

Diese charmante Stadtvilla aus den 1920er Jahren befindet sich im begehrten Stadtteil Pogodno auf einem großzügigen Grundstück von 1.099 m<sup>2</sup> in ruhiger, grüner Umgebung. Das Grundstück ist teilweise eben und fällt zum Garten hin sanft ab, was den Blick auf den idyllisch gelegenen Park Kasprowicza ermöglicht – ein perfekter Ort zur Erholung direkt vor der Haustür.

In der Nachbarschaft befinden sich elegante Einfamilienhäuser und stilvolle Residenzen. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Einrichtungen und Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sind bequem erreichbar. Die

Nähe zu Erholungsgebieten wie Syrenie Stawy, dem Rosengarten Różanka oder dem Naherholungszentrum Arkonka unterstreicht die hohe Lebensqualität dieser Lage.

### Grundstück & Garten

Das Grundstück in rechteckiger Form bietet mit viel Platz rund ums Haus zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Im Gartenbereich befindet sich ein freistehender Abstellraum oder eine kleine Garage mit ca. 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Zusätzlich gibt es einen separaten Zugang zum Haus von der Gartenseite aus – ideal für Gäste oder als privater Bereich.

### Die Villa

Die freistehende Villa mit einer Gesamtfläche von ca. 300 m<sup>2</sup>, davon ca. 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche, besticht durch ihren historischen Charme mit modernistischem Einschlag im Stil eines „Landhauses“.

Das Gebäude wird aktuell umfassend renoviert – eine hervorragende Gelegenheit, Ihre individuellen Wohnträume umzusetzen. Alle ursprünglichen Installationen sowie Innenputze, nicht tragende Wände und Bodenbeläge wurden bereits entfernt. Die Grundstruktur des Hauses ist erhalten geblieben – inklusive der eleganten, denkmalgeschützten Holztreppe, die alle Etagen miteinander verbindet. Zudem wurde das Dachgeschoss bereits mit einer thermischen Isolierung versehen.

**Raumaufteilung (aktuell in Open-Space-Aufteilung):** - Erdgeschoss: Offene, großzügige Fläche mit viel Licht – perfekt für einen weitläufigen Wohn-Essbereich oder moderne Loftgestaltung. - Obergeschoss: Zugang zu einer großen Terrasse mit traumhaftem Ausblick ins Grüne. - Dachgeschoss: Großzügiger Raum mit individuellem Ausbaupotenzial. - Souterrain (Hochkeller): Vier separate Räume – ideal für Hobby, Hauswirtschaft, Lager oder Wellnessbereich.

### Bauweise & Ausstattung

- Baujahr: ca. 1920

- Mauerwerk: massive Ziegelbauweise
- Dach: hochwertige, klassische Tondachziegel
- Decken: Erdgeschoss mit keramischer Decke, Obergeschosse mit Holzbalkendecken
- Fenster & Türen: Original Holzrahmen – sanierungswürdig, aber stilvoll
- Küche: mit Fenster
- Zahl der Badezimmer: 2 (Platz vorgesehen)
- Garage: vorhanden, 1 Stellplatz
- Keller: vollständig unterkellert
- Energieversorgung: Strom + Gasanschluss vorhanden

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, eine historische Villa in einer der besten Lagen der Stadt nach eigenen Wünschen zu gestalten. Ein echtes Juwel mit Charakter und großem Potenzial.

Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein – lassen Sie sich von der Atmosphäre dieses besonderen Hauses verzaubern!

## Details

### Haus zum Verkauf in Pogodno

**Objekttyp:** Einfamilienhaus

**Lage:** Stadtteil Pogodno

**Grundstücksfläche:** 1.099 m<sup>2</sup>  
(rechteckig)

**Wohnfläche:** 148 m<sup>2</sup>

**Gesamtnutzfläche:** 300 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 1920

**Eigentumsform Grundstück:**

Eigentum

**Baumaterial:** Ziegel

**Anzahl der Etagen (inkl.**

**Erdgeschoss):** 2

**Keller:** vorhanden

**Dachdeckung:** Dachziegel

**Zustand des Gebäudes:**

renovierungsbedürftig

**Standard:** renovierungsbedürftig

**Ausstattung:**

- **Küche:** mit Fenster
- **Anzahl der Badezimmer:** 2
- **Stromanschluss:** vorhanden
- **Gasanschluss:** vorhanden
- **Garage:** ja, 1 Stellplatz
- **Garten:** ja

Ein charmantes Einfamilienhaus mit viel Potenzial in hervorragender Lage von Pogodno. Das 1920 erbaute Haus

besticht durch seine solide Ziegelbauweise und bietet eine großzügige Wohn- und Nutzfläche. Die Immobilie ist voll unterkellert und

verfügt über einen gepflegten Garten sowie eine Garage. Perfekt für Käufer, die ein Haus nach eigenen Vorstellungen renovieren möchten.

### Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas 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.