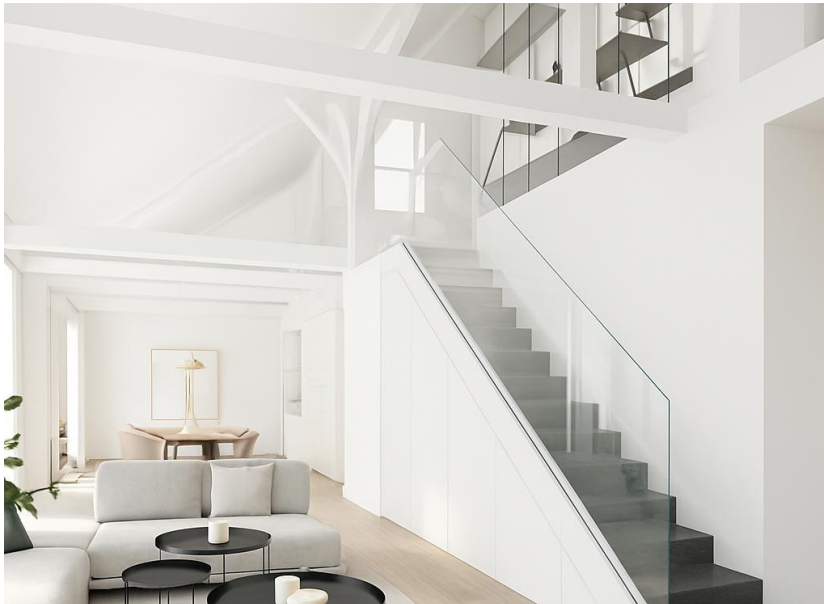




Exklusive Altbau-Apartments in Villa mit Garten im beliebten Stadtteil Pogodno in Stettin

526,000 € (2,240,700 PLN)

Baujahr 1928 3 Zimmer ~136 m²

Beschreibung

Exklusive Apartments in einer historischen Villa im Herzen von Pogodno

Wir freuen uns, Ihnen drei charmante Apartments in einer stilvoll restaurierten Villa in der historischen Altstadt von Pogodno anbieten zu können – eine perfekte Kombination aus urbanem Lebenskomfort und ruhiger, natürlicher Umgebung.

Die Villa ist umgeben von über **300 m²** Grünfläche, darunter ein **privater Garten** nur für eines der Apartments sowie ein gemeinschaftlicher **Gartenbereich von rund 250 m²**, der allen drei Wohneinheiten zur Verfügung steht. Die direkte Nähe zu gepflegten Parks und historischen Grünanlagen mit altem Baumbestand bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten inmitten der Natur.

Zentrale Lage und Stadtkomfort

Die ausgezeichnete Lage ermöglicht es zukünftigen Bewohnern, das Beste aus zwei Welten zu genießen: die Ruhe einer grünen Nachbarschaft und gleichzeitig die unmittelbare Nähe zu urbaner Infrastruktur – wie öffentliche Verkehrsmittel, Dienstleistungsangebote und Einkaufsmöglichkeiten, darunter der nahe gelegene und stetig wachsende **Marktplatz Targowisko Pogodno** mit einem vielfältigen kulinarischen sowie kommerziellen Angebot.

Stilvolle Architektur trifft modernen Wohnkomfort

Die Villa wurde in vier exklusive Apartments unterteilt, mit Wohnflächen zwischen **67,87 m²** und **135,10 m²**, alle im **developer-Zustand (rohbauähnlich)** zur individuellen Gestaltung vorbereitet. Das hier angebotene Apartment verfügt zudem über eine **Galerie (Mezzanin) mit 17,20 m²**, was zusätzlichen Raum und architektonischen Reiz schafft.

Jede Wohnung erstreckt sich über ein separates Geschoss – das garantiert Privatsphäre und höchsten Wohnkomfort.

Zusätzliche Annehmlichkeiten für ein erstklassiges Wohngefühl:

- **Gemeinschaftlicher Fitness- und Erholungsbereich** zur freien Nutzung
- **Abstellräume (Kellerräume)** sind bereits im Preis der Apartments inbegriffen
- **Garagenstellplätze** auf dem grünen Grundstück der Villa, separat erwerbbar:
€23.500 (PLN 100.000) brutto pro Einheit

Stilvolle Restaurierung mit Liebe zum Detail

Um den ursprünglichen Glanz dieser historischen Villa zu bewahren und zugleich den heutigen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden, wurde das Projekt in Zusammenarbeit mit einem renommierten Architekturbüro aus Stettin realisiert. Das Ergebnis ist eine gelungene Symbiose aus klassischer Eleganz und moderner Funktionalität.

Konditionen:

Der angegebene Kaufpreis versteht sich **netto**, zuzüglich **8 % Mehrwertsteuer**.

Diese einzigartige Immobilie bietet stilvolles Wohnen in einer der begehrtesten Lagen der Stadt – eine Investition, die Lebensqualität schafft.

Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Angebot persönlich vorstellen zu dürfen.

Details

Immobilienart: Wohnung
Stadtteil/Siedlung: Pogodno
Gesamtfläche: 135,80 m²
Grundstückseigentum: Eigentum
Gebäudetyp: Villa
Baujahr: 1928
Standard: Entwicklungsstandard (rohbauähnlich)
Wandmaterial: Ziegel
Küchentyp: Separate Küche
Küchenfläche: 31,80 m²
Anzahl der Badezimmer: 1
Zimmergrößen: 17 m² + 9,7 m² + 23,8 m²
Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 2
Geschosshöhe: 264,00 cm
Warmwasserquelle: Gas-Durchlauferhitzer, 2-Kreislauf
Heizung: Gas-Zentralheizung
Gasanschluss: Ja

Alarmanlage: Ja
Videoüberwachung: Ja
Gegensprechanlage: Ja
Umzäunung: Vollständig eingezäunt
Garage: Ja
Nächster Park: In der Nähe
Nächstes Geschäft: In der Nähe
Öffentliche Verkehrsmittel: In der Nähe
Nächster Spielplatz: In der Nähe

Beschreibung:

Zum Verkauf steht eine großzügige Wohnung in einer stilvollen Villa im Stadtteil Pogodno. Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude aus dem Jahr 1928 und bietet eine gesamte Wohnfläche von 135,80 m².

Der Zustand der Immobilie entspricht dem Entwicklungsstandard – ideal für Käufer, die ihre Vorstellungen individuell umsetzen möchten.

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer mit Flächen von 17 m², 9,7 m² und 23,8 m² sowie eine außergewöhnlich große, separate Küche mit 31,80 m². Ein Badezimmer ist vorhanden.

Die Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen und bietet mit einer Raumhöhe von 2,64 m ein luftiges Wohngefühl.

Für Komfort und Sicherheit sorgen eine moderne Gas-Zentralheizung mit zwei Heizkreisläufen, eine Alarmanlage, Videoüberwachung und eine Gegensprechanlage. Das gesamte Grundstück ist vollständig umzäunt.

Eine eigene Garage gehört ebenfalls zur Immobilie.

Die Lage ist hervorragend: In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Park, ein Spielplatz, Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel.

Diese Wohnung ist eine ideale Kombination aus historischem Charme und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten in einer der begehrtesten Lagen von Szczecin.

Eigenschaften der Immobilie

Gas Zaun 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.