



Stettin: Charmante 4-Zi.-Wohnung in Villa mit Garten im gefragten Stadtteil Pogodno

176,000 € (750,000 PLN)

Baujahr 1930 4 Zimmer ~88 m²

Beschreibung

Charmante Wohnung in einer stilvollen Villa im Stadtteil Pogodno

Suchen Sie eine besondere Wohnung in einem einzigartigen Gebäude im beliebten Stadtteil Pogodno? Legen Sie Wert auf einen eigenen Garten und eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum? Dann ist dieses Angebot genau das Richtige für Sie!

Zum Verkauf steht eine charmante Wohnung in einer idyllischen Stadtvilla mit historischem Flair. Die gesamte Fläche der Immobilie inklusive zugehörigem Keller beträgt **98,04 m²** und bietet viel Platz und Komfort.

Raumaufteilung:

- **4 helle Zimmer** – ideal als Schlafzimmer, Wohnzimmer, Büro oder Kinderzimmer
- **Separate Küche** – funktional geschnitten, mit Platz für einen Essbereich
- **Geräumiges Badezimmer**
- **Flur mit Zugang zu allen Räumen**
- **Zusätzlicher Abstellraum und großer Kellerraum**

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit schönem Garten, der zum Verweilen einlädt. Die Umgebung ist ruhig, grün und sehr familienfreundlich.

Perfekte Lage:

Die Immobilie liegt in Pogodno – einem der gefragtesten Stadtteile Szczecins. Hier genießen Sie Ruhe und Natur bei gleichzeitig schneller Erreichbarkeit des Stadtzentrums. In der Nähe finden Sie alles für den täglichen Bedarf:

- Supermärkte, Apotheken, Drogerien
- Schulen, Kindergärten
- Stadion miejski (Städtisches Stadion)
- Sherwood Park Przyjaźni, Pumptrack, Park Przygodna
- Spielplätze, Restaurants, Billardbar

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – in unmittelbarer Nähe befinden sich Haltestellen der Buslinien **67, 75, 86 und 521**, die Sie schnell ins Zentrum und in andere Teile der Stadt bringen.

Alle Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers sowie einer Besichtigung der Immobilie. Zwischenverkauf und Irrtümer bleiben vorbehalten.

Details

Eigentumswohnung in attraktiver Lage von Pogodno

Preis: 798.000 PLN

Wohnfläche: 87,93 m²

Baujahr: 1930

Zustand: Renovierungsbedürftig

Etagenanzahl: 2 (inkl. Erdgeschoss)

Bezirk: Pogodno, Stettin

Diese geräumige Wohnung befindet sich im charmanten Stadtteil Pogodno – einer der beliebtesten und grünsten Wohngegenden Stettins. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1930 und wurde in solider Ziegelbauweise errichtet. Die Wohnung bietet Potenzial zur individuellen Gestaltung und überzeugt mit einer großzügigen Raumaufteilung.

Merkmale der Immobilie:

- **Wohnfläche:** 87,93 m²
- **Zimmer:** individuell gestaltbar
- **Küche:** Separate Küche
- **Heizung:** Fernwärme aus dem städtischen Netz
- **Gasanschluss:** Ja
- **Bauweise:** Massivbau (Ziegel)
- **Zustand:** Zum Auffrischen / Renovierungsbedürftig

- **Etagen:** Die Wohnung befindet sich in einem zweigeschossigen Gebäude
- **Garten und Umgebung:** Das Grundstück ist vollständig umzäunt
- **Garage:** Vorhanden
- **Sicherheit:** Gegensprechanlage vorhanden

Diese Immobilie eignet sich ideal für Eigentümer mit einem Blick für Details und die Lust, ihre Wohnträume zu verwirklichen. Die klassische Architektur aus den 30er Jahren verleiht dem Objekt einen einzigartigen Charakter und besticht durch hohe Decken und großzügige Fensterflächen, die viel Licht in die Räume lassen.

Die separate Küche bietet Familienfreundlichkeit und praktische Nutzungsmöglichkeiten, während die Anbindung an das städtische Heizsystem für Komfort und Effizienz sorgt. Der vorhandene Gashausanschluss erweitert zusätzlich die Möglichkeiten für individuelle Nutzung und Gestaltung.

Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist die bestehende Garage – ein

unbezahlbarer Bonus in einem beliebten Wohnviertel wie Pogodno. Das vollständig umzäunte Grundstück ermöglicht Privatsphäre und Sicherheit – ideal für Familien mit Kindern oder Haustieren.

Die zentrale Lage in Pogodno bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Nähe zu Schulen, öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und Parks.

Diese Immobilie ist eine seltene Gelegenheit, sich ein Zuhause mit Geschichte zu schaffen – mit dem Potenzial, es nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Lassen Sie sich die Chance nicht entgehen, diese charmante Wohnung kennenzulernen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Eigenschaften der Immobilie

Gas Zaun Garage Keller 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.

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.



Lukasz Szulborski
+49 172 971 53 41