



## Stettin: Charmante Villa aus 1927 mit großem Garten im beliebten Stadtteil Pogodno

**645,000 € (2,750,000 PLN)**

Baujahr 1927 7 Zimmer ~321 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Historische Villa mit großem Grundstück im Herzen von Pogodno**

Tauchen Sie ein in den einzigartigen Charme dieser großzügigen, freistehenden Villa aus dem Jahr 1927, gelegen in einer der begehrtesten Lagen von Stettin – dem alten Pogodno. Diese ehemalige deutsche Residenz überzeugt mit viel Potenzial für individuelle Gestaltung und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Investoren oder Käufer mit Vision.

### Highlights der Immobilie

- **Gesamtfläche:** 321,04 m<sup>2</sup>

- **Wohnfläche:** ca. 160,52 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 992 m<sup>2</sup>
- **Bauweise:** Massives Ziegelmauerwerk
- **Etagen:** Unterkellert, Erdgeschoss und Obergeschoss
- **Baujahr:** 1927
- **Zustand:** Renovierungsbedürftig
- **Garten:** Gepflegt mit üppiger Bepflanzung und hoher Privatsphäre
- **Garage:** Freistehend, Platz für 2 Fahrzeuge

Die Immobilie ist derzeit in zwei getrennte Wohneinheiten aufgeteilt und verfügt über ein unausgebautes Dachgeschoss, das zusätzlichen Raum für individuelle Nutzung bietet. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit eines Anbaus zur Gartenseite – ideal für alle, die mehr Raum für Familie oder berufliche Zwecke schaffen möchten.

### Aufteilung

#### **Erdgeschoss:**

- 3 großzügige Zimmer
- Separate Küche
- Badezimmer
- Gäste-WC
- Flur

#### **Obergeschoss:**

- 4 Zimmer
- Separate Küche
- Badezimmer
- Gäste-WC
- Flur

**Kellergeschoss:** Das gesamte Haus ist unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum oder Nutzfläche.

## Ausstattung und Anschlüsse

- Gasanschluss vorhanden
- Internetzugang
- Kabel-TV
- Vollständig umzäuntes Grundstück für maximale Privatsphäre
- Separater Zugang zu den Wohneinheiten möglich

## Lage

Die Villa liegt in unmittelbarer Nähe zum Kasprowicza-Park, den Syrenie-Teichen, dem Rosengarten und dem Arkonka-Waldpark – ein Paradies für Naturliebhaber. Die ruhige Umgebung ist geprägt von eleganten Einfamilienhäusern und Villen und zählt zu den beliebtesten Wohngegenden der Stadt.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Nahverkehr und öffentliche Einrichtungen sind bequem erreichbar. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur und entspannter Atmosphäre.

Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser besonderen Immobilie und entdecken Sie Ihre Möglichkeiten in einem der schönsten Viertel Stettins.

## Details

**Immobilientyp:** Wohnung

**Stadtteil:** Pogodno

**Gesamtfläche:** 321,04 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 992,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Villa

**Baujahr:** 1927

**Standard:** Renovierungsbedürftig

**Zustand des Gebäudes:**

Renovierungsbedürftig

**Bauweise:** Ziegel

**Küchentyp:** Separate Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Erdgeschoss:** Ja

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 2

**Keller:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Internet:** Ja

**Kabelfernsehen:** Ja

**Umzäunung:** Vollständig umzäunt

**Garage:** Ja

**Garten:** Ja

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss Keller 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.



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

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.