



Zwei vielseitige Gebäude mit Garten in Toplage von Stettin-Pogodno nahe Park Kasprowicza

578,000 € (2,450,000 PLN)

Baujahr 1936 6 Zimmer ~271 m²

Beschreibung

Zwei vielseitige Immobilien neben dem Park Kasprowicza im beliebten Stadtteil Pogodno

Zum Verkauf stehen zwei benachbarte Immobilien mit separaten Adressen und Eingängen – ein charmantes freistehendes Wohnhaus aus der Vorkriegszeit und ein separates Gebäude aus den 1960er Jahren mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im beliebten Stadtteil Pogodno, in unmittelbarer Nähe zum Park Kasprowicza – ein wahrhaft grünes Kleinod in bester Lage!

Haus mit Charakter – ca. 140 m² Wohnfläche

Das freistehende Wohnhaus aus dem Jahr 1936 überzeugt durch seine besondere Atmosphäre, zahlreiche erhaltene Stilelemente und einen liebevoll angelegten Garten mit altem Baumbestand, Ziersträuchern sowie einer

gemütlichen Holzlaube. Das Haus bietet auf mehreren Ebenen viel Platz zur freien Gestaltung:

- **Kellergeschoss:** Ein separates Zimmer mit eigenem Bad sowie mehrere Hauswirtschaftsräume
- **Erdgeschoss:** Zwei großzügige Zimmer (eins davon mit Erker), separate Küche, Badezimmer, Ankleidezimmer, Eingangsbereich und eine verglaste Veranda
- **Obergeschoss:** Zwei weitere Zimmer, Badezimmer, Flur und ein Balkon mit Blick auf den Garten
- **Dachgeschoss:** Ein ausgebautes Mansardenzimmer

Die Wohnbereiche sind teilweise mit Holzdielenböden ausgestattet. In den 1990er Jahren wurde das Dach saniert und neue Fenster mit Kunststoffrahmen eingebaut. Das Haus ist renovierungsbedürftig, bietet jedoch enormes Potenzial für Liebhaber historischer Architektur.

Nebengebäude für Wohnen oder Gewerbe – ca. 111 m²

Das separate Gebäude aus den 1960er Jahren wurde zuletzt als Kindertagesstätte genutzt, eignet sich jedoch ideal für die Nutzung als Büro, Praxis oder auch als individuelle Wohnlösung. Die Raumaufteilung ist äußerst funktional:

- 1 großer Saal
- 2 separate Zimmer
- 2 Badezimmer
- Küche
- Flur

Auch dieses Gebäude kann flexibel nach den eigenen Bedürfnissen umgestaltet werden.

Weitere Merkmale:

- **Grundstücksgröße:** ca. 946 m²
- **Nutzfläche gesamt:** ca. 231 m²

- **Garage:** freistehende Einzelgarage mit ca. 20 m²
- **Flaches Grundstück** mit unregelmäßigem Zuschnitt
- **Stadtwasser, Gasanschluss und Kanalisation**
- **Heizung und Warmwasser:** mit Zweikreis-Gastherme
- **Fenster:** Kunststoff
- **Dach:** Ziegeldach
- **Umzäunung:** Metallzaun

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, Wohnen und Arbeiten an einem Ort zu vereinen oder generationsübergreifendes Wohnen zu verwirklichen.

Lage & Umgebung

Die Lage in einer ruhigen Seitenstraße unweit des Kasprowicza-Parks ist ideal für alle, die zentral wohnen möchten, ohne auf Grün- und Erholungsflächen zu verzichten. Öffentliche Verkehrsmittel sind schnell zu erreichen, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Gesundheitseinrichtungen. Pogodno gilt als einer der grünsten und gefragtesten Stadtteile der Stadt – charmant, lebendig und zugleich entschleunigt.

Ein einmaliges Angebot für Individualisten, Unternehmer, Ärzte oder große Familien!

Verfügbar ab dem 04.07.2024.

Preis Nebengebäude: ca. €26.100 (PLN 111.000)

Preis Garage: ca. €4.700 (PLN 20.000)

Details

Einfamilienhaus in Pogodno

Verfügbar ab: 04.07.2024

Haustyp: Freistehendes
Einfamilienhaus

Gesamtfläche: 271,00 m²

Wohnfläche: 231,00 m²

Grundstücksfläche: 946,00 m²

Grundstücksform: Unregelmäßig

Lage des Grundstücks: Flaches
Gelände

Baujahr: 1936

Gebäudestandard: Gut

Gebäudestatus:

Renovierungsbedürftig

Wandmaterial: Ziegel

Anzahl der Etagen (inkl.

Erdgeschoss): 1

Anzahl der Badezimmer: 2

Küche: Separat

Fenstertyp: Kunststofffenster

Fußbodenbelag: Dielen

Dachdeckung: Dachziegel

Heizung: Gas-Zentralheizung

Warmwasserquelle: Gastherme mit
zwei Kreisläufen

Stromanschluss: Ja

Gasanschluss: Ja

Wasseranschluss: Städtisches

Wasser

Abwasser: Städtisch

Umzäunung: Metallzaun

Garage: Ja

Garagentyp: Freistehend

Anzahl Garagenstellplätze: 1

Stadtpark: In der Nähe

Öffentliche Verkehrsmittel: In der
Nähe

Frühere Preisangabe: €658.800
(2.800.000 PLN)

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garten Balkon

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.