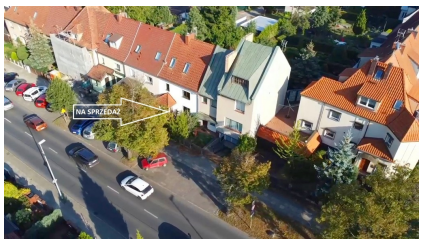

Stilvolles Stadthaus mit Garten, Terrasse & Garage in begehrter Lage von Stettin

328,000 € (1,390,000 PLN)

Baujahr 1930 6 Zimmer ~130 m²

Beschreibung

Charmantes Stadthaus mit Garten, Terrasse & Garage in Pogodno (Szczecin)

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der begehrten Wohngegend Pogodno in Szczecin! Dieses außergewöhnliche Reihenhaus aus dem Jahr 1930 begeistert mit historischem Flair und modernem Komfort – ideal für Familien, Paare oder alle, die urbanes Leben und Naturverbundenheit miteinander verbinden möchten.

Wohnfläche & Aufteilung

Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m² über drei Etagen bietet dieses Haus reichlich Raum und eine durchdachte Raumaufteilung:

- **5 Zimmer**, darunter drei im Obergeschoss und zwei im Dachgeschoss

- **Helles Wohnzimmer** mit Zugang zur großzügigen **30 m² großen Terrasse**
- **Komplett ausgestattete Küche** (ca. 7,7 m²) mit viel Tageslicht
- **Badezimmer** auf der ersten Etage mit Dusche, Waschbecken und WC
- Zweites Bad (vorbereitet) im Dachgeschoss
- Weiteres **Gäste-WC** im Erdgeschoss (in Vorbereitung)
- **Praktischer Vorraum/Flur im Eingangsbereich**

Zusätzlichen Stauraum bietet ein ca. **45 m² großer Keller**, ideal für Hobby, Vorräte oder Werkstatt.

Ausstattung & Extras

- **Smart-Home-System** für mehr Komfort & Energieeffizienz
- **Gas-Zentralheizung** mit effizientem Zwei-Kreislauf-Gasbrenner
- **Gemütlicher Kamin** im Wohnzimmer für entspannte Abende
- **Moderne Elektroinstallation** – jedes Zimmer mit eigenem Stromkreis
- **Videoüberwachung & Alarmsystem** für optimale Sicherheit
- **PVC-Fenster**, praktische Bodenbeläge (Fliesen & Laminat)
- **Stadtnetz angeschlossen**: Wasser, Gas, Strom (400V), Kanalisation
- **Internet & Kabelfernsehen vorhanden**

Außenbereich

- **Freistehender Doppelgarage** mit automatischem Tor – bequem und sicher
- **Grüner Garten** mit gepflegten Obstbäumen
- **Vollständig umzäuntes Grundstück** – ideal für Kinder oder Haustiere
- **Grundstücksfläche**: ca. 308 m²

Lage & Umgebung

Das Haus befindet sich in der beliebten, ruhigen Wohngegend **Pogodno** im westlichen Teil von Szczecin. Die Umgebung ist hervorragend angebunden und bietet alles für den täglichen Bedarf sowie eine hohe Lebensqualität:

- Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten**, Bäckerei, Markt, Tankstelle in Gehweite
- **Parks und Spielplätze** in der Nähe
- **Gute öffentliche Verkehrsanbindung**:
- Buslinien: 53, 60, 67, 531
- Straßenbahnen: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11
- **Schulen, Hochschulen, medizinische Einrichtungen, Restaurants und Cafés** in direkter Umgebung

Bezugsfrei ab: 18.09.2024

Lassen Sie sich von diesem besonderen Stadthaus mit seinem durchdachten Grundriss, den historischen Details und modernen Annehmlichkeiten begeistern! Hier wohnen Sie ruhig und doch zentral – genau das richtige Zuhause für Menschen mit Stil und Anspruch.

Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

Details

Immobilientyp: Reihenhaus
Bezugsfrei ab: 18.09.2024
Stadtteil: Pogodno
Lage des Grundstücks: Ebenes Gelände

Wohnfläche: 130,00 m²
Grundstücksfläche: 308,00 m²
Grundstücksbreite: 6,50 m
Grundstückslänge: 34,00 m

Grundstücksform: Unregelmäßig
Grundstückseigentum: Eigentum

Baujahr: 1930
Bauweise: Ziegel
Zustand Haus: Sehr gut
Standard: Sehr gut

Hausetagen (inkl. Erdgeschoss): 3

Nutzkeller: Ja
Kellerfläche: 45 m²

Zimmergrößen: 17 + 6 + 12,2 + 6 + 6 m²
Anzahl der Badezimmer: 2
Anzahl separater WCs: 1
Küche: Durchreiche
Küchenfläche: 7,7 m²

Heizung: Gaszentralheizung, Kamin
Warmwasser: Gastherme (zwei Kreisläufe)

Fenster: Kunststoff
Fußbodenbeläge: Fliesen, Paneele
Dachform: Dachziegel
Dachgeschoss: Ausgebaut
Zaun: Maschendraht

Terrasse: Ja
Anzahl Terrassen: 1
Terrassenfläche: 30 m²

Garten: Ja
Kamin: Ja

Garage: Ja
Garagentyp: Freistehend
Stellplätze in der Garage: 2

Erschließung/Anschlüsse:
- Telefonanschluss
- Stromanschluss (400V)
- Gasanschluss
- Kanalisation: städtisch
- Trinkwasserversorgung: städtisch
- Internetanschluss
- Kabelfernsehen

Sicherheitsausstattung:
- Alarmanlage
- Videoüberwachung
- Gegensprechanlage

Küche mit Ausstattung:
- Kühlschrank
- Backofen
- Elektroherd

Badezimmerausstattung:
- Dusche
- Waschbecken
- WC

Zufahrtsstraße: Hauptstraße

Lage und Umgebung (alles in der Nähe):
- Park
- Geschäft
- Grundschule
- Hochschule
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Apotheke
- Gastronomie
- Krankenhaus
- Spielplatz

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Garage Garten Kamin Terrasse

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

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.