



## Charmantes Stadthaus in Stettin-Pogodno mit Garten, Terrasse und vermietetem Gewerberaum

**389,000 € (1,650,000 PLN)**

Baujahr 1910 5 Zimmer ~240 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Historisches Stadthaus mit Charakter in exklusiver Lage von Szczecin – Pogodno

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der charmantesten und grünsten Wohngegenden von Szczecin! Zum Verkauf steht ein einzigartiger Endreihenhaus-Segment aus dem Jahr 1910, der historischen Charme und modernen Komfort auf gekonnte Weise vereint. Das Haus befindet sich in bester Lage – ruhig, grün und dennoch stadtnah im beliebten Viertel Pogodno.

#### Die Immobilie im Überblick:

- **Wohnfläche:** 240 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 322 m<sup>2</sup>

- **Zimmeranzahl:** 5 großzügige Räume, darunter ein Wohnzimmer mit Kamin
- **Badezimmer:** 1 Bad mit Fenster, zusätzlich separates WC
- **Terrasse:** Großzügige Terrasse – perfekt zum Entspannen im Freien
- **Küche:** Separat mit Fenster
- **Dachgeschoss:** Ausgebaut – ideal für ein Atelier, Hobbyraum oder zusätzliches Schlafzimmer
- **Böden:** Hochwertige Holzdielenböden, die für ein warmes Wohnklima sorgen
- **Treppen:** Aus massivem Holz, stilvoll integriert in das klassische Wohnambiente

### Ausstattung und Zustand:

- **Heizung:** Modernes Gas-Zentralheizungssystem mit Warmwasserboiler
- **Fenster:** Kunststofffenster – gute Wärme- und Schalldämmung
- **Dach:** Gedeckt mit traditionellen Dachziegeln
- **Keller:** Voll unterkellert – zusätzlicher Stauraum
- **Weitere Räume:** Garage und Wirtschaftsraum vorhanden
- **Internet & TV:** Kabelanschluss und Internet verfügbar
- **Sicherheitsausstattung:** Alarmanlage und Gegensprechanlage
- **Energieversorgung:** Stromanschluss mit 400V verfügbar
- **Gas- und Wasseranschluss:** Stadtgas und städtische Wasserversorgung
- **Abwasser:** An das städtische Kanalsystem angeschlossen

### Zusätzliche Highlights:

Auf dem Grundstück gibt es einen separaten **Gewerberaum mit 60 m<sup>2</sup> Fläche**, der derzeit vermietet ist. Ein attraktiver Bonus für Käufer, die nach einer zusätzlichen Einkommensquelle suchen: Das Mietverhältnis kann übernommen werden.

### Lage:

Pogodno ist eine der gefragtesten Wohnlagen in Szczecin – bekannt für seine ruhigen Straßen, beeindruckende Altbauarchitektur und viel Grün. In direkter Umgebung finden Sie alles, was das Leben angenehm macht:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Kindergärten und Schulen
- Universitäten
- Parks und Wälder
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Gastronomie, Apotheken, Banken und medizinische Einrichtungen – alles fußläufig erreichbar

Die flache Topographie des Grundstücks sowie die rechteckige Form bieten hervorragende Voraussetzungen für Gartenfreude oder zukünftige Umgestaltungen.

### Verfügbarkeit:

Das Haus ist ab dem **10.11.2024** bezugsbereit.

### Besonderer Hinweis:

Der separate Gewerberaum wird derzeit vermietet und bringt einen monatlichen Ertrag von etwa **€282 (PLN 1.200)**.

Entdecken Sie dieses besondere Zuhause mit Seele und Geschichte – perfekt für Menschen, die stilvolles Wohnen in idyllischer Umgebung mit urbaner Nähe kombinieren möchten.

### Details

**Reihenhaus in Pogodno – Charmanter Altbau mit Garten**

**Verfügbar ab:** 10.11.2024

**Lage:** Stadtteil Pogodno, ruhige

Wohngegend

**Grundstück:** 322,00 m<sup>2</sup>, flaches rechteckiges Grundstück

**Wohnfläche:** 240,00 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 1910

**Bauweise:** Mauerwerk (Ziegel)

**Zustand:** Gut

**Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):**

1

**Dach:** Ziegeldach

**Fenster:** Kunststofffenster

**Eigentumsform des Grundstücks:**

Eigentum

### Ausstattung

- **Küche:** Mit Fenster, ausgestattet mit Kühlschrank, Elektroherd, Mikrowelle
- **Badezimmer:** 1 Bad mit Fenster, Heizkörper (Handtuchtrockner), WC, Waschbecken
- **Gäste-WC:** Separat vorhanden
- **Bodenbelag:** Holzdielen
- **Dachgeschoss:** Ausgebaut
- **Keller:** Voll unterkellert
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Warmwasser:** Elektrischer Boiler und Gastherme (2-Kreislauf)
- **Stromanschluss:** Ja, inkl. 400V Starkstromanschluss
- **Gasanschluss:** vorhanden
- **Wasserversorgung:** städtisch
- **Abwasser:** städtisch

### Weitere Merkmale

- **Garage:** Vorhanden
- **Garten:** Ja
- **Terrasse:** 1 Terrasse
- **Wirtschaftsraum:** Ja
- **Kamin:** Ja
- **Sicherheitsmerkmale:** Alarmanlage, Gegensprechanlage
- **Multimedia:** Internetanschluss, Kabelfernsehen

### Umgebung

- **Infrastruktur:** In fußläufiger Nähe befinden sich Supermarkt, Apotheke, Gastronomie, Grundschule, Kindergarten, Universität, Krankenhaus, Polizei, Bank sowie ein Spielplatz
- **Natur:** Parks und Wälder in der Nähe
- **ÖPNV:** Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Ein gepflegtes Reihenhaus mit Altbaucharme, komfortabler Ausstattung und attraktiver Lage – ideal für Familien oder Berufstätige, die stadtnah wohnen möchten.

**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

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.