



## Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage in Stettin-Pogodno

**224,000 € (950,000 PLN)**

Baujahr 2000 3 Zimmer ~88 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### **Helles 3-Zimmer-Apartment in ruhiger Lage von Pogodno – mit Balkon und Garagenstellplatz**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit einer Gesamtfläche von 88 m<sup>2</sup> befindet sich im begehrten Stadtteil Pogodno in Szczecin, in der Al. Wojska Polskiego. Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zum Stadtzentrum und einem hohen Maß an Lebensqualität – umgeben von Grünflächen und nur wenige Schritte vom Park Kasprowicza entfernt.

### Highlights der Immobilie

- **Großzügiges Raumkonzept:** Der offene Wohnbereich mit angrenzendem Küchenbereich ist lichtdurchflutet und bietet direkten Zugang zu einem Südbalkon mit ca. 7 m<sup>2</sup> – ideal für sonnige Stunden.
- **Zwei ruhige Schlafzimmer:** Mit Blick ins Grüne laden sie zum Entspannen ein.
- **Praktischer Grundriss:** Der Eingangskorridor verfügt zusätzlich über eine funktionale Garderobennische.
- **Geräumiges Badezimmer:** Mit Badewanne ausgestattet – perfekt für entspannte Abende.
- **Garage direkt im Haus:** Ein sicherer Stellplatz mit automatischem Tor gehört zum Angebot (€23.600 / PLN 100.000).

### Ausstattung und Zustand

- Die Wohnung befindet sich im **1. Stock** eines gepflegten, **zweigeschossigen Mehrfamilienhauses** aus Ziegelmauerwerk (Baujahr 2000).
- Sehr guter Standard: Das Apartment wurde mit hochwertigen Materialien ausgestattet und ist teilweise möbliert.
- Moderne Kunststofffenster sorgen für ausgezeichnete Wärmedämmung.
- Geringe monatliche Betriebskosten: Nur €109 (PLN 460), inklusive Wasserverbrauch, Instandhaltungsfonds, Sicherheitsdienst, Müllentsorgung sowie Pflege der Außenanlagen.
- **Heizung und Warmwasser** werden effizient über eine moderne Gastherme betrieben.

### Sicherheit und Komfort

- Das Grundstück ist **vollständig umzäunt, videoüberwacht** und mit einem **Türöffnungssystem (Gegensprechanlage)** ausgestattet.
- **Stadtbus & Straßenbahn** in unmittelbarer Nähe für eine perfekte Anbindung ans Zentrum.

### Verfügbarkeit

Die Wohnung ist **ab sofort** bezugsbereit – einfach einziehen und wohlfühlen!

Entdecken Sie diese Oase inmitten der Stadt. Ideal für Paare, Familien oder alle, die städtische Wohnqualität in ruhiger Umgebung schätzen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese schöne Immobilie persönlich zu präsentieren!

### Details

- **Immobilienart:** Wohnung
- **Verfügbar ab:** 12.11.2024
- **Stadtteil:** Pogodno
- **Gesamtfläche:** 88,00 m<sup>2</sup>
- **Grundstückseigentum:**  
Miteigentum
- **Gebäudetyp:** Apartmenthaus
- **Baujahr:** 2000
- **Zustand:** Sehr gut
- **Wandmaterial:** Ziegel
- **Küchentyp:** Kochnische
- **Anzahl der Badezimmer:** 1
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 2
- **Warmwasserbereitung:**  
Gastherme mit zwei Heizkreisen
- **Heizung:** Fernwärme aus einem lokalen Netzwerk
- **Gasanschluss:** Ja
- **Sicherheitsdienst:** Ja
- **Videoüberwachung:** Ja
- **Gegensprechanlage:** Ja
- **Fenstertyp:** Kunststofffenster
- **Umzäunung:** Vollständig
- **Garage:** Ja
- **Öffentliche Verkehrsmittel:**  
In der Nähe

### Eigenschaften der Immobilie

Gas Sicherheit Zaun 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.