



Modernes Doppelhaus in Stettin-Pogodno mit Garten und großzügigem Raumkonzept

444,000 € (1,880,000 PLN)

Baujahr 2024 4 Zimmer ~210 m²

Beschreibung

Modernes Doppelhaus mit großzügigem Grundriss in Pogodno

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Pogodno – einem der begehrtesten Stadtteile! Dieses stilvolle Doppelhaus mit einer Gesamtwohnfläche von 210 m² wurde 2024 in moderner Bauweise errichtet und überzeugt mit hochwertiger Ausstattung sowie einer vorteilhaften Raumaufteilung. Die Immobilie steht auf einem sonnigen, rechteckigen Grundstück von 645 m² und bietet ein ideales Zuhause für Familien oder Paare mit Anspruch an Komfort und Stil.

Raumaufteilung

Erdgeschoss: - Helles Wohnzimmer mit offener Küche (Anschlussmöglichkeit für Einbauküche) - Einladender Eingangsbereich - Gäste-WC

Erstes Obergeschoss: - Drei separate Schlafzimmer - Modernes Badezimmer mit Fenster

Dachgeschoss: - Großzügiger, offener Raum – ideal als Arbeitszimmer, Hobbyfläche oder zusätzliches Wohnzimmer

Zusätzliche Ausstattung

- Zwei Stellplätze im Untergeschoss (Garage mit direktem Zugang)
- Großzügige Terrasse mit Zugang zum Garten
- Hauswirtschafts- und Technikraum vorhanden

Der Neubau erfüllt aktuelle Anforderungen an moderne Energiestandards. Die 15 cm starken Dämmungen aus Styropor an Fundamenten, Wänden und Böden sowie die 20 cm starke Steinwolle im Dachgeschoss sorgen für effiziente Energieeinsparung. Sämtliche Fenster bestehen aus pflegeleichtem Kunststoff.

Heizung & Energie

Das Haus wird über eine moderne, gasbetriebene Fußbodenheizung beheizt – inklusive der Garage. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, ein Kaminheizsystem zu installieren oder das Raumklima durch Kaminwärme zu ergänzen. Warmwasserversorgung erfolgt über das städtische Netz.

Zustand & Bauweise

- Baujahr: 2024
- Bauweise: Doppelhaushälfte aus langlebigem Silikatstein
- Dach: Ziegeldach
- Zustand: Sehr gut, bezugsfertig ab dem 24.07.2024

Umgebung & Infrastruktur

Die Lage in Pogodno bietet hohe Lebensqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- Parks und Spielplätze
- Einkaufsmöglichkeiten
- Kindergärten und Schulen
- Gastronomie, Apotheken und Banken
- Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Egal ob Sie entspannen oder aktiv sein möchten – hier ist alles in greifbarer Nähe.

Monatliche Nebenkosten, soweit angegeben:

(Keine weiteren Angaben vorhanden)

Ein Zuhause, das modernes Wohnen mit hoher Energieeffizienz und Platz für Ihre Ideen vereint – lassen Sie sich begeistern von dieser exklusiven Immobilie in bester Lage!

Details

Doppelhaushälfte mit moderner Ausstattung in Pogodno – bezugsfrei ab 24.07.2024

Objekttyp: Doppelhaushälfte
Verfügbarkeit: ab 24.07.2024
Lage: Pogodno, in attraktiver Wohngegend mit Nähe zu Parks, Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Apotheken, Bankfilialen und öffentlichen Verkehrsmitteln
Baujahr: 2024

Zustand: Sehr guter Standard

Wohn-/Nutzfläche: 210 m²

Grundstücksfläche: 645 m²

(rechteckige Form)

Etagenanzahl: 1 (inkl. Erdgeschoss)

Ausstattung:

- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Warmwasser:** Städtisches Netz
- **Stromanschluss:** vorhanden
- **Gasanschluss:** vorhanden
- **Wasserversorgung:** Städtisch
- **Abwasser:** Kanalisation

- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Dach:** mit Dachziegeln gedeckt
- **Küche:** Offene Wohnküche
- **Badezimmer:** 1
- **Terrasse:** 1 Terrasse vorhanden
- **Grundstück umzäunt:** Metallzaun
- **Garage:** Doppelgarage für 2 Fahrzeuge
- **Sicherheitsausstattung:**
Gegensprechanlage

Lagevorteile:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gleichzeitig gut angebundenen Lage in Pogodno. Alle

wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Apotheken, gastronomische Einrichtungen und Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben.

Gesamtmiete (brutto): €2.108
(PLN 8.980)

Ein ideales Zuhause für Familien, die modernes Wohnen in angenehmer Umgebung schätzen.

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage 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.

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.