Immobilien in Westpommern

#429200

Vielseitiges Stadthaus in Stettin-Pogodno – Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

348,000 € (1,485,000 PLN)

Baujahr 1930 5 Zimmer ~230 m²

Beschreibung

Vielseitiges Stadthaus mit Charme – Wohnen und Arbeiten im beliebten Stadtteil Pogodno

Willkommen in diesem besonderen, sonnigen Eckhaus im beliebten Stadtteil Pogodno! Dieses gepflegte Haus in solider Ziegelbauweise aus den 1930er Jahren bietet auf ca. 230 m² Gesamtfläche außergewöhnlich viel Raum für individuelle Gestaltung – ideal für große Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder auch zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Übersicht der Immobilie:

- **Haustyp:** Doppelhaushälfte
- **Gesamtfläche:** ca. 230 m²
- **Grundstück:** 431 m² (Nutzung in Erbpacht)
- **Wohnfläche:** ca. 130 m²
- **Baujahr:** ca. 1930
- **Zustand:** gepflegt, gute Bausubstanz
- **Energieversorgung:** Gasanschluss vorhanden; Warmwasser und Heizung über modernen Zweikreislauf-Gasboiler
- **Fenster:** Erneuert, hochwertige Holzfenster
- **Verfügbar ab:** 02.02.2025

Aufteilung des Hauses:

Tiefparterre mit separatem Eingang:
Hier finden Sie ein eigenständiges Studio mit Wohnzimmer, Küche und Bad – ideal als Gästeapartment, Büro oder kleine Einliegerwohnung.

Kellergeschoss:
Waschküche, Heizungsraum mit Gastherme sowie großzügige Abstellflächen.

Erdgeschoss – zwei separate Eingänge:
- **Zugang vom Garten:** Veranda, Wohnzimmer, verbundenes Durchgangszimmer mit Schiebetür, Küche, Badezimmer mit Badewanne und WC
- **Zugang von der Straßenseite:** Flur mit Zugang zum Gartenbereich, Treppenaufgang zum Obergeschoss und Kellerzugang

Obergeschoss:
Großzügiger Flur, Wohnzimmer mit integrierter Küche (kann auf Wunsch in ein separates Zimmer rückgebaut werden), Schlafzimmer mit Einbauschrank, Badezimmer mit Dusche und WC

Dachgeschoss:
Hohes und offenes Dachgeschoss mit Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche – Ausbau möglich. Dachrenovierung empfohlen.

Zusätzliche Ausstattung:

- **Nebengebäude:** Massiv gebauter Gewerbepavillon (34 m²), zurzeit gewerblich vermietet – ein attraktives Plus für zusätzliche Einnahmen
- **Garage:** Massivgarage mit ca. 18 m², in unmittelbarer Nähe des Hauses; derzeit angemietet für ca. €31 (PLN 130) monatlich zzgl. Strom
- **Garten:** Gepflegter Außenbereich mit viel Grün und Platz zum Entspannen

Lage:

Das Haus befindet sich in einer verkehrsgünstigen, aber gleichzeitig ruhigen Lage – an einer belebten Straße mit sichtbarer Lage und dennoch mit Zugang zu einer ruhigen Nebenstraße, die zum gemütlichen Platz „Ojca Jakuba Wujka“ führt. Die Umgebung bietet hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Wochenmarkt Pogodno, Grünanlagen, Spielplätze und Parks sind fußläufig erreichbar.

Dank seiner Struktur und Lage ist das Haus ideal geeignet für Wohnnutzung, gewerbliche Zwecke oder eine Kombination aus beidem – beispielsweise mit Firmensitz, Praxis oder Büro im EG und privatem Wohnbereich darüber. Ein auffälliges Firmenschild kann gut sichtbar angebracht werden.

Entdecken Sie das Potenzial dieser charmanten Immobilie mit flexiblem Grundriss in begehrter Stadtlage – wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein!

Details

Doppelhaushälfte in Pogodno – Verfügbar ab 02.02.2025

Diese gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich im charmanten Stadtteil Pogodno. Das im Jahr 1930 erbaute Haus besticht durch seine solide Ziegelbauweise und befindet sich in einem guten Zustand.

Eckdaten zur Immobilie:

- **Gesamtfläche:** 230,00 m²
- **Nutzfläche:** 130,00 m²
- **Grundstücksfläche:** 431,00 m²

- **Eigentumsform des Grundstücks:** Erbbaurecht
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 2
- **Bauweise:** Ziegel
- **Dachdeckung:** Dachziegel
- **Keller:** vorhanden
- **Baujahr:** 1930
- **Standard:** gut
- **Zustand des Gebäudes:** gut

Ausstattung:

- **Anzahl der Badezimmer:** 3
- **Garage:** ja
- **Anzahl der Garagenstellplätze:** 1
- **Garten:** ja
- **Stromanschluss:** vorhanden
- **Gasanschluss:** vorhanden

Verfügbarkeit:

Bezugsfrei ab dem 02. Februar 2025.

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Garage Garten

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.