



Stettin-Pogodno: Charmante Stadtvilla mit Garten und großem Ausbaupotenzial

447,000 € (1,899,000 PLN)

Baujahr 1930 10 Zimmer ~439 m²

Beschreibung

Historische Stadtvilla mit Potenzial in begehrter Lage - Pogodno, Stettin

Entdecken Sie diese einzigartige Gelegenheit zum Erwerb eines charaktervollen Mehrfamilienhauses in einer der gefragtesten Wohngegenden Stettins – Pogodno. Ideal für Investoren ebenso wie für Eigennutzer!

Highlights der Immobilie

- **Lage:** Pogodno – grüne, ruhige und zentrale Wohnlage
- **Immobilientyp:** Freistehendes Wohnhaus mit zusätzlichem Gewerberaum
- **Baujahr:** ca. 1930

- **Grundstück:** ca. 795 m² (rechteckiger Schnitt)
 - **Gesamtnutzfläche:** ca. 438,78 m²
 - **Wohnfläche:** ca. 250 m²
 - **Zimmergrößen:** jeweils ca. 92 m² auf zwei Etagen
 - **Geschoße:** 2 Etagen inklusive Erdgeschoss
 - **Dachboden:** Möglichkeit zur Ausbaureserve
 - **Renovierungsbedarf:** umfassende Sanierung notwendig – Ideal für individuelle Gestaltung
-

Raumaufteilung & Ausstattung

- **Zimmer:** 3 großzügige Haupträume, lichtdurchflutet und gut geschnitten
 - **Küche:** mit Fenster, individuell gestaltbar
 - **Bäder / WC:** 2 Badezimmer + 2 separate WCs
 - **Fenster:** Kunststofffenster für bessere Wärmedämmung
 - **Bodenbeläge:** überwiegend Laminat
 - **Dach:** Ziegeldach
 - **Heizung:** Gaszentralheizung (2-Kreislauf-System) sowie ergänzend Kohleheizung
 - **Energieversorgung:** Strom und Wasser aus städtischem Versorgungsnetz, Gasanschluss vorhanden
 - **Kanalisation:** städtisch angeschlossen
 - **Gegensprechanlage:** vorhanden
-

Außenbereich

- **Garage:** vorhanden
- **Zufahrt / Stellfläche:** großzügig, gut nutzbar
- **Garten:** Weitläufiger, begrünter Garten mit prachtvollen Obstbäumen – ideal zum Entspannen, für Familienfeiern oder als Spielfläche
- **Umzäunung:** mit Zaun eingefasst
- **Umgebung:** Angenehm ruhige Nachbarschaft mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Besonderheiten & Nutzungsmöglichkeiten

- Herrschaftliche Altbauarchitektur mit viel Potential zur Neugestaltung
- Kombiniert Wohnen und Arbeiten unter einem Dach: mit separatem Gewerbebereich
- Dachausbau denkbar – schafft zusätzlichen Wohn- oder Arbeitsraum
- Vielseitig nutzbar: als Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder lohnende Investition (z. B. in Eigentumswohnungen oder Mietobjekte)
- Die grüne, urbane Lage in Pogodno bietet eine ideale Balance zwischen Ruhe und Nähe zur Innenstadt

Kaufpreisvorteil: Aufgrund des Sanierungsbedarfs bietet sich ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis mit der Möglichkeit, ein Unikat ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Der vorherige Preis betrug ca. €468.000 (PLN 1.990.000).

Lassen Sie sich von diesem charmanten Wohnensemble mit Geschichte und großem Entwicklungspotential begeistern – eine einmalige Gelegenheit im grünen Herzen von Stettin!

Details

Immobilientyp: Einfamilienhaus

Stadtteil: Pogodno

Grundstückslage: Flaches Gelände

Gesamtfläche: 438,78 m²

Grundstücksfläche: 795,00 m²

Grundstücksform: Rechteckig

Nutzfläche: 250,00 m²

Baujahr: 1930

Zustand: Sanierungsbedürftig

Bauweise: Ziegel

Anzahl Etagen (inkl. EG): 2

Zimmergrößen: 92,92 m²

Anzahl Badezimmer: 2

Anzahl WCs: 2

Fensterart: Kunststofffenster

Dachdeckung: Dachziegel

Küchentyp: Mit Fenster

Bodenbeläge: Paneele

Heizung: Gaszentralheizung,
Kohleheizung

Warmwasseraufbereitung:
Gasboiler mit zwei Kreisläufen

Strom: Vorhanden

Gasanschluss: Vorhanden

Wasserversorgung: Städtisch

Abwasser: Städtisch

Gegensprechanlage: Ja

Garage: Ja

Einfriedung: Maschendrahtzaun

Öffentliche Verkehrsmittel: In der
Nähe

Frühere Preisangabe: €468.235
(PLN 1.990.000)

Eigenschaften der Immobilie

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

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.