



## **Modernes Stadthaus mit Garten in grüner Wohnlage von Stettin-Pogodno entdecken**

**282,000 € (1,199,000 PLN)**

Baujahr 2018 4 Zimmer ~138 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Stilvolles Stadthaus in Pogodno - Modernes Wohnen in grüner Lage**

Dieses hochwertige Stadthaus aus dem Jahr 2018 befindet sich in der gefragten und ruhigen Wohngegend Pogodno in Stettin. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 137,7 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von 100 m<sup>2</sup> präsentiert sich das Haus als perfektes Zuhause für Familien, Naturfreunde oder Menschen, die modernes Wohnen mit komfortabler Anbindung verbinden möchten.

#### **Highlights der Immobilie:**

- **Helles Wohnzimmer mit offener Küche**

Weitläufiger Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern – lichtdurchflutet

und einladend. Ideal für gemeinsame Momente mit Familie und Freunden.

- **Moderne, maßgefertigte Küche**

Ausgestattet mit hochwertigen Einbaugeräten: Kühlschrank, Gefrierschrank, Induktionskochfeld, Dunstabzug, Mikrowelle und stilvoller Kochinsel mit zusätzlichem Stauraum.

- **Zusätzliches Gäste-WC**

Praktisch gelegen im Eingangsbereich für den täglichen Komfort.

- **Einladendes Entrée und Flurbereich**

Mit Platz für Garderobe, Schuhe und persönlichen Empfang Ihrer Gäste.

- **Drei Schlafräume**

- Hauptschlafzimmer ca. 16 m<sup>2</sup> – geräumig, gut belichtet, perfekte Rückzugsoase.
- Weitere Zimmer mit ca. 19 m<sup>2</sup> und 8 m<sup>2</sup> – vielseitig als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzbar.

- **Zwei stilvolle Badezimmer**

- Großzügiges Bad (5 m<sup>2</sup>) mit Badewanne, WC und Waschtisch, edel gestaltet mit architektonischem Beton.
- Weiteres Duschbad mit WC – elegant und funktional.

- **Zwei Ankleidezimmer**

Genügend Stauraum für Kleidung und Accessoires – optimal organisiert.

- **Qualitativ hochwertige Ausstattung**

Premium-Bodenbeläge in warmem Holzton (Französische Paneele), glatte Wände, dreifach verglaste PVC-Fenster und elektrisch effizienter Wolf-Gas-Brennwertkessel sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre.

- **Zusätzliche Ausstattungsmerkmale**

Starkstromanschluss (400V), Internetanschluss, integrierter Backofen und Kühlschrank, Mikrowelle.

- **Privater Gartenbereich**

Der kleine Garten lädt zu entspannenden Momenten bei der Morgenkaffee ein – grün, ruhig und idyllisch.

- **Geräumige Garage (38 m<sup>2</sup>)**

Direkt unter dem Haus gelegen mit zusätzlichem Stauraum für Fahrräder und Sportequipment.

- **Optimale Fensterausrichtung**

Ost- und Westausrichtung der Fenster sorgt für Tageslicht über den ganzen Tag und eine warme Wohnatmosphäre.

### **Lagevorteile - Leben in Pogodno:**

- **Grüne, ruhige Umgebung**

Umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern, angrenzend an Parkanlagen wie Syrenie Stawy – ideal für Spaziergänge, Joggen oder ruhige Nachmittage im Freien.

- **Sehr gute Infrastruktur**

In unmittelbarer Nähe befinden sich Lebensmittelläden (Netto, Biedronka), Drogerien (Rossmann, Pepco), Apotheken sowie Schulen und Kindergärten – ein Pluspunkt für Familien.

- **Vielfältige Freizeitmöglichkeiten**

Nahegelegener Sportkomplex mit dem Leichtathletikstadion und der Netto Arena – Veranstaltungsort für sportliche und kulturelle Highlights.

- **Exzellente Verkehrsanbindung**

Schnelle Verbindung in die Innenstadt dank guter Busanbindung – ideal für Pendler.

- **Gesundheitsversorgung**

Das nahegelegene Krankenhaus an der Unia Lubelska Straße ist gut erreichbar und bietet Sicherheit im Alltag.

Ob Sie auf der Suche nach einem stilvollen Familiendomizil, einem ruhigen Rückzugsort mit Garten oder einem modernen Zuhause mit besten Anbindungen sind – dieses Stadthaus vereint Komfort, Ästhetik und Lagevorteile auf perfekte Weise.

**Jetzt zum Preis von €282.300 (PLN 1.199.000)** – fragen Sie uns gerne nach weiteren Informationen oder einem Besichtigungstermin!

## Details

**Immobilientyp:** Haus  
**Stadtteil - Wohngebiet:** Pogodno  
**Gesamtfläche:** 137,70 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 100,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksform:** Rechteck  
**Nutzfläche:** 137,70 m<sup>2</sup>  
**Haustyp:** Reihenhaushaus  
**Baujahr:** 2018  
**Ausstattungsstandard:** Sehr gut  
**Gebäudezustand:** Sehr gut  
**Wandmaterial:** Silikat  
**Küchentyp:** Offene Küche  
**Anzahl der Badezimmer:** 2  
**Anzahl der WCs:** 1

**Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 2  
**Stromanschluss:** Ja  
**400V Spannung (Drehstrom):** Ja  
**Gasanschluss:** Ja  
**Internetanschluss:** Ja  
**Kühlschrank:** Ja  
**Backofen:** Ja  
**Garage:** Ja  
**Anzahl der Garagenplätze:** 1  
**Garten:** Ja  
**Ankleidezimmer:** Ja  
**Mikrowelle:** Ja  
**Frühere Preisangabe:** €299.000  
(PLN 1.269.000)

## Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garten Garderobe

## **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.