



Stettin: Bezugsfertige 4-Zi.-Wohnung mit Garage, Garten, Keller – keine Zusatzkosten

185,000 € (789,000 PLN)

Baujahr 1930 4 Zimmer ~98 m²

Beschreibung

**Geräumige Wohnung mit 4 Zimmern, Garage, Keller und
Gemeinschaftsgarten - bezugsfertig und ohne zusätzliche Gebühren!**

Wir präsentieren Ihnen eine großzügig geschnittene, helle Wohnung mit einer Fläche von **97,82 m²**, gelegen im ersten Stock eines charmanten Dreifamilienhauses mit Grundbucheintrag. Diese wunderschöne Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die Südostausrichtung sorgt für eine hervorragende Tageslichtversorgung in allen Räumen.

Das Herzstück der Wohnung ist ein elegantes Wohnzimmer mit Erker, das Gemütlichkeit und Stil vereint. Insgesamt verfügt das Objekt über **vier separate Zimmer**, die sich ideal als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer nutzen lassen.

Die Wohnung ist vollständig möbliert – alle Möbel verbleiben im Objekt – was einen **sofortigen Einzug ohne zusätzliche Investitionen** ermöglicht. Die Innenräume wurden wärmetechnisch von innen mit Gipskartonplatten isoliert, was hohen Wohnkomfort gewährleistet.

Beheizt wird die Immobilie durch eine moderne Gasheizung mit einem erst **1,5 Jahre alten Brennwertkessel**, der energieeffizientes Heizen ermöglicht.

Zusätzlicher Stauraum ist in Form von **vier Kellerräumen** vorhanden, mit folgenden Flächen: - 7,6 m²

- 8,4 m²
- 8,3 m²
- 13,4 m²

Insgesamt also über **37 m²** Nutzfläche zusätzlich!

Für Ihr Fahrzeug steht Ihnen ein **eigener, gemauerter Garage mit 15 m²** zur Verfügung. Darüber hinaus profitieren Sie von einem großzügigen, **gemeinsamen Garten** mit einer Fläche von **350 m²**, auf dem sich drei Garagen befinden – eine davon ist der Wohnung fest zugeordnet. Dieser grüne Bereich lädt zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen mit Kindern ein.

Highlights der Immobilie:

- **97,82 m² Wohnfläche**, ideal aufgeteilt auf 4 Zimmer
- **Südost-Ausrichtung**, sonnig und lichtdurchflutet
- **Dreifach verglaste Fenster** für hervorragende Wärmedämmung
- **Gasheizung mit modernem Brennwertkessel (1,5 Jahre alt)**
- **4 Kellerräume mit über 37 m² Nutzfläche**
- **Eigene Garage (15 m²)**
- **Großer Gemeinschaftsgarten (350 m²)**

- **Ohne Hausgeld / keine monatlichen Nebenkosten an eine Hausverwaltung**
- **Schöner Salon mit Erker** für stilvolles Wohnen
- **Grundbucheintrag vorhanden**

Erstklassige Lage in einer der gefragtesten Stadtteile:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und grünen Umgebung im beliebten Stadtteil Pogodno. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch ihre familienfreundliche Atmosphäre und hervorragende Infrastruktur aus.

In nächster Nähe finden Sie:

- Öffentliche Kindergärten (z. B. Kindergarten Nr. 10)
- Grund- und weiterführende Schulen
- Zahlreiche Lebensmittelgeschäfte und Dienstleistungsangebote
- Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs mit schneller Verbindung ins Stadtzentrum
- Schöne Parks und Grünflächen – ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten

Diese Wohnung ist eine perfekte Gelegenheit für Familien, Paare oder Menschen, die den Komfort des städtischen Wohnens in einer ruhigen Umgebung schätzen.

Einziehen, wohlfühlen und genießen – diese Immobilie bietet alles, was Sie für ein komfortables Leben brauchen!

Details

Immobilienart: Wohnung

Verfügbar ab: 24.02.2025

Stadtteil: Pogodno

Gesamtfläche: 97,82 m²

Gebäudetyp: Altbau (Vorkriegsbau)

Baujahr: 1930

Zustand: Renovierungsbedürftig

Bauweise: Ziegelmauerwerk

Raumaufteilung und Ausstattung

- **Anzahl der Badezimmer:** 1

- **Küche:** Separate Küche

- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Bodenbelag:** Fliesen, Holzdielen

Heizung und Energieversorgung

- **Warmwasser:** Gas-Durchlauferhitzer (Zweikreissystem)
- **Heizungsart:** Gasetagenheizung
- **Gasanschluss:** Vorhanden

Haushaltsgeräte und Ausstattung

- **Kühlschrank:** Ja
- **Waschmaschine:** Ja
- **Backofen:** Ja
- **Geschirrspüler:** Ja
- **Mikrowelle:** Ja
- **Türsprechanlage:** Ja

Sonstiges

- **Garage:** Vorhanden
- **Anzahl Etagen im Gebäude (inkl. Erdgeschoss):** 2

Lage und Umgebung

Die Wohnung liegt im beliebten Stadtteil Pogodno – einer ruhigen und

grünen Wohngegend mit historischer Bebauung. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- **Parkanlagen:** in der Nähe
- **Einkaufsmöglichkeiten:** in der Nähe
- **Kindergarten:** in der Nähe
- **Grundschule:** in der Nähe
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** in der Nähe
- **Apotheke:** in der Nähe
- **Gastronomie:** in der Nähe
- **Bank:** in der Nähe
- **Spielplatz:** in der Nähe

Eine ideale Lage für Familien, Paare oder Investoren, die ein Objekt mit Potenzial suchen. Die geräumige Altbauwohnung mit ihrer klassischen Bauweise und vielen Originaldetails bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Keller 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.