



## **Großzügige, helle 97 m<sup>2</sup> Wohnung mit 2 Balkonen in Pogodno im Herzen von Stettin**

**234,000 € (990,000 PLN)**

Baujahr 2002   4 Zimmer   ~97 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Charmantes, großzügiges Apartment im Herzen von Pogodno in Stettin**

Zum Verkauf steht eine außergewöhnlich attraktive und helle Immobilie im Zentrum des beliebten Stadtteils Pogodno in Stettin. Die Wohnung begeistert mit ihrer Großzügigkeit, funktionalen Aufteilung und idealen Lage – perfekt geeignet sowohl als komfortabler Wohnraum als auch für eine gewerbliche Nutzung, wie z. B. ein Steuerbüro.

## Highlights der Immobilie:

- **Gesamtfläche von 97,35 m<sup>2</sup>** auf nur einer Ebene
- Zwei Balkone mit Blick ins Grüne – ideal zum Entspannen oder für den Morgenkaffee
- Helle Räume durch große Fensterflächen
- Bezugsfertig – sofort einziehen und wohlfühlen

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss eines zweigeschossigen, gepflegten Ziegelbaus aus dem Jahr 2002**. Das Gebäude beherbergt nur zwei Aufgänge mit flachen Treppenstufen – ruhig, gepflegt und freundlich.

## Raumaufteilung:

- **Großzügliches Wohnzimmer** mit offener, heller Küche  
Die Küche verfügt über ein Fenster und ist komplett ausgestattet mit neuen Elektrogeräten (Backofen, Elektroherd, Kühlschrank, Geschirrspüler). Durch die großen Fenster entsteht eine gemütliche Atmosphäre voller Licht und Energie.
- **Schlafzimmer 1** – ca. 25 m<sup>2</sup> mit Balkon und begehbarer Kleiderschrank  
Einbauschrank über die gesamte Wandlänge bietet viel Stauraum. Der Ausblick ins Grüne sorgt für Ruhe und Privatsphäre.
- **Schlafzimmer 2** – ca. 12,5 m<sup>2</sup> in rechteckiger Form mit Zugang zum zweiten Balkon  
Ideal als Gästezimmer, Kinderzimmer oder Büro.
- **Schlafzimmer 3** – ca. 10,5 m<sup>2</sup>, quadratisch und vielseitig nutzbar
- **Badezimmer mit Fenster**, ca. 6 m<sup>2</sup> – mit Badewanne, Dusche und neuer Waschmaschine
- **Flur**, ca. 6,35 m<sup>2</sup> – mit Kleider- und Hauswirtschaftsschrank

## Zusätzliche Merkmale:

- Fenster des Wohnzimmers, der Küche und des Hauptschlafzimmers sind nach Südwesten ausgerichtet – für viel Tageslicht
- Schalldämmende Fenster zur Straßenseite sorgen für Ruhe

- Modernes Heizsystem über einen hochwertigen Zweikreis-Gasofen mit geschlossener Brennkammer der Marke Buderus
- **Optional: Garage und separater Abstellraum**, zusätzlich für €14.100 (PLN 60.000)

## Lage – ruhig und zentral:

Die Lage ist ein echtes Highlight: Ruhige Wohnstraßen kombiniert mit perfekter Anbindung und umfangreicher Infrastruktur in fußläufiger Nähe.

- Straßenbahnenlinien 5 und 7 in 100 m Entfernung
- Buslinien 67 in 200 m, Linien 53 und 60 in ca. 500 m
- Lebensmittelgeschäft „Społem“ in 300 m, Wochenmarkt „Rynek Pogodno“ nur 100 m entfernt
- Zwei Grundschulen: SP51 in 200 m, SP3 in 500 m; mehrere Kindergärten in 100–200 m
- Arztpraxis, Apotheke (50 m), Post (100 m), Kirche (200 m)
- Naherholung: Platz Jakuba Wujka (500 m), Grünfläche an der Brodziński-Straße (300 m), Kasprowicz-Park (2 km)

## Weitere Vorteile:

- **Eigene Grundbucheintragung (KW)**
- Gepflegter Zustand – keine Renovierung notwendig
- Ideal für anspruchsvolle Käufer, die Großzügigkeit, Helligkeit und Lage verbinden möchten

Diese Immobilie stellt ein seltenes Angebot in einem der begehrtesten Stadtviertel von Stettin dar – stilvoll, funktional und bereit zum Einzug.

Besichtigungen nach Vereinbarung möglich.

Alle Angaben dienen ausschließlich zu Informationszwecken und stellen kein rechtsverbindliches Angebot im Sinne des polnischen Zivilgesetzbuches dar.

## Details

**Zu verkaufen: Geräumige Wohnung in sehr gutem Zustand im Stadtteil Pogodno**

**Verfügbar ab:** 15.07.2025

**Immobilienart:** Wohnung

**Gesamtfläche:** 97,35 m<sup>2</sup>

**Stadtteil / Wohngebiet:** Pogodno

**Baujahr:** 2002

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus (Block)

**Etagenanzahl (inkl. EG):** 2

**Wandmaterial:** Ziegel

**Eigentumsform des Grundstücks:**

Miteigentum

**Zustand:** Sehr gut

## Raumaufteilung

- Wohn- und Essbereich mit offener Küche: 37 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 23 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3: 12,5 m<sup>2</sup>
- Zimmer 4: 10,5 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 1
- Küche: Offene Küche (Küchenzeile)

• **Warmwasser:** Gas-Durchlauferhitzer (Zweikreissystem)

• **Küche ausgestattet mit:**

- Kühlschrank

- Backofen

- Geschirrspüler

• **Weitere Ausstattung:**

- Gegensprechanlage

- Garderobe

- Garage

## Lage & Umgebung

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und zugleich hervorragend angebundenen Lage im beliebten Stadtteil Pogodno. Die Umgebung bietet eine umfassende Infrastruktur:

- **Parkanlagen:** in der Nähe
- **Kindergarten:** in der Nähe
- **Grundschule:** in der Nähe
- **Hochschule / Universität:** in der Nähe
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** in der Nähe
- **Apotheke:** in der Nähe
- **Gastronomische Einrichtungen:** in der Nähe
- **Krankenhaus:** in der Nähe

## Ausstattung

- **Fußbodenbelag:** Paneele
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung

Diese großzügige Wohnung mit gehobener Ausstattung in Pogodno bietet ein ideales Zuhause für

Familien oder Paare, die Wert auf Komfort, gute Lage und eine gute Anbindung legen.

## Eigenschaften der Immobilie

Garage   Garderobe   Garten   Balkon

## 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.