



Maisonette mit Garten, Garage und Kamin in Stettin-Pogodno – stilvoll & zentral

186,000 € (790,000 PLN)

Baujahr 1940 3 Zimmer ~78 m²

Beschreibung

Attraktive Maisonette-Wohnung mit Garten und Garage im begehrten Stadtteil Pogodno, Stettin

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Maisonette-Wohnung mit einer Nutzfläche von ca. 77,5 m² (113 m² inklusive zusätzlicher Räume), gelegen in einem der gefragtesten und grünsten Stadtteile Stettins – Pogodno. Diese Immobilie ist ideal für alle, die hohe Lebensqualität, Komfort und stilvolles Wohnen in naturnaher Umgebung suchen, ohne auf die Nähe zum Stadtzentrum zu verzichten.

Die Wohnung beeindruckt durch ihren modernen Charakter, eine hochwertige Ausstattung sowie eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung. Sie eignet sich hervorragend sowohl für ein Paar als auch für eine Familie. Dank des vollständigen Verzichts auf Dachschrägen ist das Wohngefühl besonders angenehm und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Aufteilung der Wohnung

Erste Ebene: - Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offen gestalteter Küche – das Herzstück der Wohnung. Der offene Bereich schafft eine einladende Atmosphäre zum Kochen, Beisammensein und Entspannen. - Die Küche ist mit maßgefertigten Einbaumöbeln sowie modernen Elektrogeräten ausgestattet, welche im Kaufpreis enthalten sind. - Komfortables Schlafzimmer und funktionales Badezimmer komplettieren diese Etage.

Zweite Ebene: - Eine weitere große, helle Schlafmöglichkeit. - Zweites Badezimmer für maximalen Komfort – ideal für Familien oder bei Besuch von Gästen. - Die Etage bietet zusätzlich das Potenzial zum Ausbau des Dachbodens, wodurch ein weiteres Zimmer oder ein Homeoffice entstehen könnte.

Weitere Ausstattungsmerkmale

- **Beheizung und Warmwasser:** über einen effizienten Gasboiler. Zusätzlich sorgt ein gemütlicher Kamin – kürzlich geprüft – für warme Atmosphäre in den kälteren Monaten.
- **Nebenkosten:** Die Wohnung ist frei von monatlichen Hausgeldzahlungen – es fallen lediglich verbrauchsabhängige Kosten für Strom, Gas und Wasser an.
- **Garten & Außenbereiche:** Der gepflegte Privatgarten bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob Grillabende, Entspannung oder Spielmöglichkeiten für Kinder.
- **Garage:** Eine solide, gemauerte Garage mit ca. 17 m² Fläche gehört zum Objekt – ideal für sicheres und bequemes Parken.

- **Kellerräume:** Zwei separate Kellerräume gehören zur Wohnung. Einer davon bietet auf ca. 18 m² großzügige Lagermöglichkeiten oder kann als Werkstatt oder Vorratsraum genutzt werden.

Lage – Lebensqualität pur

Pogodno zählt zu den charmantesten und historisch gewachsenen Vierteln Stettins. Ruhige, baumbestandene Straßen, gepflegte Vorgärten und ein hohes Maß an Lebensqualität prägen das Umfeld. Gleichzeitig ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs hervorragend.

Diese Wohnung ist eine seltene Gelegenheit, Eigentum in optimaler Lage mit gehobener Ausstattung zu erwerben – sei es zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins – diese Immobilie sollten Sie live erleben!

Details

Immobilientyp: Wohnung

Stadtteil - Wohngebiet: Pogodno

Gesamtfläche: 77,50 m²

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
(Blockbebauung)

Baujahr: 1940

Zustand: Sehr gut

Baumaterial: Ziegel

Küchentyp: Durchreiche

Anzahl der Badezimmer: 2

Anzahl der Etagen (inkl.

Erdgeschoss): 1

Warmwasserbereitung: Gas-Therme mit zwei Kreisläufen

Heizung: Gaskessel, Kamin

Gasanschluss: Ja

Kühlschrank: Ja

Türsprechanlage: Ja

Fußbodenbelag: Paneele

Garage: Ja

Öffentliche Verkehrsmittel: In der Nähe

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.