



## **Komfortable 2-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse in grüner Lage von Stettin-Pogodno**

**153,000 € (650,000 PLN)**

Baujahr 2019 2 Zimmer ~52 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Komfortable 2-Zimmer-Wohnung mit Garten und Terrasse in Pogodno**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der beliebten und grünen Wohngegend Pogodno! Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen auf ca. 51,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche höchsten Komfort sowie einen großzügigen Garten mit Terrasse (ca. 45 m<sup>2</sup>) – ideal zum Entspannen im Freien.

### **Raumaufteilung**

- Helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Gemütliches Schlafzimmer
- Moderne, offene Küche mit hochwertigen Elektrogeräten (Elektroherd, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank)

- Badezimmer mit Dusche und WC, elegant gefliest
- Einladender Eingangsbereich

### Ausstattung und Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem modernen und gepflegten Gebäude aus dem Jahr 2019. Sie wurde hochwertig ausgestattet und überzeugt mit:

- Fußböden: Echtholz-Dielen in Wohn- und Schlafzimmer, moderne Keramikfliesen in Küche und Bad
- Glatt verputzte und gestrichene Wände
- Neue Sicherheitstür, Videogegegensprechanlage
- Klimaanlage
- Internet- und TV-Anschluss
- Kellerraum vorhanden
- Aufzug im Gebäude

Die Beheizung sowie die Warmwasserversorgung erfolgen über das städtische Fernwärmenetz. Monatliche Heizkostenpauschale: ca. €28 (PLN 120). Das monatliche Hausgeld beträgt ca. €106 (PLN 450) und beinhaltet u.a. Vorauszahlungen für Wasser, Müllabfuhr sowie den Instandhaltungsfonds.

### Extras (obligatorischer Kauf in Verbindung mit der Wohnung)

- Außenstellplatz: €7.060 (PLN 30.000)
- Abstellraum (Komórka lokatorska): €4.710 (PLN 20.000)

### Wohnanlage

Das gesamte Wohnensemble ist umzäunt und wird videoüberwacht. Vor dem Gebäude stehen kostenfreie Besucherparkplätze zur Verfügung. Die gepflegten Gemeinschaftsflächen und der saubere Eingangsbereich unterstreichen den hochwertigen Charakter der Immobilie.

### Lage - urban & naturnah

Der Standort Pogodno vereint Lebensqualität, Sicherheit und hervorragende Anbindung. In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Schulen und Kindergärten
- Parks, Wälder und ein See
- Restaurants und Cafés
- Spielplätze
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Medizinische Versorgung und Banken

### Eignet sich perfekt für:

Diese Immobilie ist eine hervorragende Wahl für Familien mit Kindern, Berufstätige, die im Homeoffice arbeiten, oder als Investition zur Vermietung (auch als Praxis oder Büro geeignet).

Erleben Sie modernen Wohnkomfort in zentraler und dennoch ruhiger Lage - wir freuen uns, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich zu zeigen!

### Details

#### Elegante 2-Zimmer-Wohnung in Pogodno - Modernes Wohnen mit Garten und Garage

Diese stilvolle Wohnung mit einer Gesamtfläche von 51,80 m<sup>2</sup> befindet sich in einem gepflegten Wohnblock aus dem Jahr 2019 im beliebten Stadtteil Pogodno. Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand und besticht durch ihre moderne Ausstattung sowie durchdachte Raumaufteilung.

#### Eckdaten:

- **Wohnfläche:** 51,80 m<sup>2</sup>
- **Etage:** Hochparterre (Gebäude mit insgesamt 4 Etagen)
- **Gebäudeart:** Mehrfamilienhaus (Blockbauweise)
- **Baumaterial:** Ytong
- **Raumhöhe:** 2,85 m
- **Küche:** offene Küche mit Durchreiche
- **Bodenbeläge:** Holzdielen, Feinsteinzeug (Gres)

- **Heizung:** Fernwärme aus dem städtischen Netz
- **Warmwasser:** zentrale Warmwasserversorgung
- **Badezimmer:** 1
- **Kellerabteil:** vorhanden
- **Aufzug:** vorhanden
- **Klimaanlage:** vorhanden
- **Garten:** privater Garten vorhanden
- **Garage:** vorhanden

### Ausstattung:

Die Wohnung ist mit hochwertigen Einbaumöbeln und Geräten ausgestattet, darunter:

- Kühlschrank
- Backofen
- Geschirrspüler
- Elektroherd

Für ein hohes Maß an Sicherheit sorgen:

- Videoüberwachung
- Gegensprechanlage

### Lage:

Die Lage im Stadtteil Pogodno bietet hervorragende Lebensqualität sowie eine sehr gute Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- **Öffentliche Verkehrsmittel** – schnelle Anbindung an die Innenstadt
- **Kindergarten und Grundschule** – fußläufig erreichbar
- **Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie** – zahlreiche Angebote in unmittelbarer Umgebung
- **Grünflächen und Erholung** – Parks, ein Waldgebiet sowie ein See befinden sich in der Nähe
- **Freizeit & Familie** – Spielplatz, Schwimmbad und weitere Freizeitmöglichkeiten ganz in der Nähe
- **Gesundheitsversorgung und Banken** – bequem erreichbar

Diese Wohnung kombiniert modernes Wohnen mit Ruhe und Natur – und das mitten in der Stadt!

### Eigenschaften der Immobilie

Keller   Aufzug   Klimaanlage   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.