



Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten in gefragter Lage von Stettin-Pogodno

412,000 € (1,750,000 PLN)

Baujahr 1991 7 Zimmer ~327 m²

Beschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten in gepflegter Wohnlage - Pogodno, nahe dem Arkoński-Wald

Willkommen in Pogodno – einer der beliebtesten Wohngegenden von Stettin. Dieses charmante Einfamilienhaus mit großem Potenzial erwartet Sie in ruhiger Lage, eingebettet in eine grüne Umgebung in direkter Nachbarschaft zum Arkoński-Wald. Das großzügige Grundstück mit altem Baumbestand und die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel machen dieses Anwesen ideal für Familien, Naturfreunde und alle, die ein vielseitiges Eigenheim suchen.

Objekthighlights

- **Baujahr:** 1991
- **Gesamtfläche:** 326,55 m²

- **Wohnfläche:** 258,23 m²
- **Grundstücksgröße:** 667 m²
- **Garage für 2 Fahrzeuge:** 31,59 m²
- **Anzahl Zimmer:** 6
- **Küche:** Separat, 11,1 m²
- **Terrasse:** ca. 20 m²
- **Kellergeschoss:** ca. 70 m² Nutzfläche
- **Heizung:** Gaszentralheizung
- **Dach:** Steildach mit keramischer Dacheindeckung

Das Haus ist solide gebaut aus Ziegelmauerwerk und bietet durch seinen durchdachten Grundriss, große Fensterflächen und gute Raumaufteilung ein ideales Fundament für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit 51,43 m², Panoramafenster mit Blick ins Grüne und direktem Zugang auf die Sonnenterrasse (ca. 20 m²)
- Separate Küche mit Fenster, ca. 11,1 m²
- Gäste-WC

Obergeschoss

- Drei Schlafzimmer mit ca. 18,3 m², 18,3 m² und 10,4 m²
- Badezimmer mit ca. 8,6 m²

Dachgeschoss

- Zwei weitere Zimmer mit Dachschrägen (je ca. 15 m² Grundfläche)
- Zusätzliches Badezimmer ca. 4 m²

Kellergeschoss

- Ein weiterer Raum (z. B. Hobby-, Arbeits- oder Gästezimmer)
- Hauswirtschaftsraum und Technikraum
- Gesamtfläche ca. 70 m²

Ausstattung & Zustand

- Kunststofffenster (Isolierverglasung)
- Gaszentralheizung mit moderner Steuerung
- Stromanschluss mit 400V (Drehstrom)
- Wasser- und Abwasserleitungen vorhanden
- Überwachungssystem vorhanden
- Sanierungsbedürftiger Zustand – ideal für eine individuelle Anpassung und moderne Gestaltung

Außenbereich

Ein besonderes Highlight ist das eingewachsene Grundstück mit herrlichem Baumbestand, das Ruhe und Privatsphäre bietet. Die Zufahrt erfolgt über eine ruhige, wenig befahrene Seitenstraße.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohnviertel mit überwiegend freistehender Wohnbebauung und stilvollen Vorkriegsvillen. Der Arkoński-Wald ist fußläufig erreichbar und bietet hervorragende Freizeitmöglichkeiten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Straßenbahn und Bus) ist ausgezeichnet – das Stadtzentrum sowie der beliebte Badensee Głębokie sind schnell erreichbar.

Bebauungsrechtliche Hinweise

Laut geltendem Bebauungsplan ist sowohl Einzel- als auch Doppelhausbebauung zulässig.

- Max. bebaubare Fläche: 90,4 m²
- Max. Höhe: 9,5 m
- Max. zwei Vollgeschosse
- Mindestfläche für Grün- und Freiflächen: 50 %
- Dachformen: mindestens Satteldach oder Flachdach, auch mit Nutzung als Dachterrasse
- Ausbau/Erweiterung im Rahmen der vorhandenen Gebäudehöhe möglich

Verfügbarkeit

Bezugsfrei ab dem 5. Juli 2025.

Preisdetails

Die Verhandlungsbasis für diese Immobilie eröffnet Ihnen einen attraktiven Einstieg, passende Modernisierungsmaßnahmen in die Tat umzusetzen. Eröffnen Sie sich Ihr neues Zuhause mit zahlreichen Möglichkeiten auf einem zauberhaften Grundstück!

Details

Immobilienart: Einfamilienhaus

Verfügbar ab: 05.07.2025

Stadtteil: Pogodno

Gesamtfläche: 326,55 m²

Grundstücksfläche: 667,00 m²

Grundstücksform: Rechteckig

Wohnfläche: 258,23 m²

Grundstückseigentum: Eigentum

Haustyp: Freistehend

Baujahr: 1991

Standard: Renovierungsbedürftig

Gebäudezustand: Gut

Wandmaterial: Ziegel

Küche: Separat

Küchenfläche: 11,1 m²

Anzahl der Badezimmer: 2

Badezimmerfläche: 8,6 m² + 4 m²

Anzahl der WCs: 1

Zimmerflächen (in m²): 51,43 +
18,3 + 18,3 + 10,4 + 15 + 15

Etagenanzahl (inkl. EG): 2

Keller: Ja

Kellerfläche: 70 m²

Stromanschluss: Ja

Starkstrom 400V: Ja

Gasanschluss: Ja

Überwachungssystem: Ja

Dachdeckung: Keramikziegel

Garage: Ja

Anzahl der Garagenplätze: 2

Garten: Ja

Terrasse: Ja

Anzahl der Terrassen: 1

Terrassenfläche: 20 m²

Badezimmerausstattung: Dusche

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Garage Garten Terrasse Aufzug

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.