



Großzügige 3-Zimmer-Wohnung in Stettin-Pogodno mit Tiefgarage und viel Tageslicht

271,000 € (1,149,000 PLN)

Baujahr 2007 4 Zimmer ~103 m²

Beschreibung

Stilvoller 3-Zimmer-Apartment im Herzen von Szczecin – Komfort, Ruhe und Licht

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im charmanten Stadtteil

Pogodno, einem der begehrtesten Wohnviertel Szczecins! Diese außergewöhnliche Wohnung befindet sich in einem gepflegten, zweistöckigen Apartmenthaus aus dem Jahr 2007 und bietet auf rund **103,21 m²** ein durchdachtes Raumkonzept für anspruchsvolle Bewohner.

Highlights der Wohnung:

- **Großzügiger Grundriss:**

2 helle Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, separate Küche, begehbare Garderobe, großes Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates Gäste-WC und ein einladender Flur.

- **Besondere Ausstattung:**

Frisch gestrichen (Dezember 2024) – sofort bezugsfertig.

Hochwertiger Ausbaustandard in allen Räumen.

Große Fensterfronten mit Ausrichtung nach **Süden, Osten und Westen** bringen reichlich Tageslicht ins Innere.

Raumhöhe von **2,90 m** unterstreicht das großzügige Raumgefühl.

- **Kellerraum:**

Großzügiger Abstellraum mit **5,51 m²**, im Preis enthalten und bereits in die Wohnfläche eingerechnet.

- **Komfort & Sicherheit:**

Aufzug im Gebäude, auch vom **Tiefgaragenbereich** aus zugänglich.

Videoüberwachung, vollständig umzäuntes Grundstück und modernes Zugangssystem sorgen für Ihr Wohlbefinden.

Tiefgaragenstellplatz für Ihr Fahrzeug (im Preis enthalten).

- **Technik & Ausstattung:**

Internet, Kabel-TV, voll ausgestattete Küche mit **Kühlschrank, Geschirrspüler, Backofen**, sowie **Waschmaschine** inklusive.

Badezimmer mit Tageslicht, **Bidet, WC, Waschbecken** und **Badewanne**.

Monatliche Nebenkosten:

Die Betriebskosten der Wohnung belaufen sich auf ca. **€149 (PLN 633)** monatlich.

Energetische Aufwertung geplant:

Eine geplante Umrüstung auf moderne **Dreifachverglasung** wird den Wohnkomfort weiter steigern und die Energieeffizienz erhöhen.

Lage – grün, ruhig und stadtzentral:

Pogodno ist bekannt für seine ruhige, grüne Umgebung mit einer perfekten Anbindung an die City. In nur ca. **8-9 Minuten** erreichen Sie mit dem Auto das Stadtzentrum.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie:

- **Pogodno Park** – für Spaziergänge, Joggen oder einfach zum Entspannen
- **Rynek Pogodno** – mit Cafés, Restaurants, Apotheken, Banken und Einkaufsmöglichkeiten
- **Beste Verkehrsanbindung** mit Bus und Straßenbahn
- Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen – alles in wenigen Gehminuten erreichbar

Erleben Sie ein hochwertiges Zuhause ohne störende Kompromisse – ein Ort, an dem Komfort, Design und Funktionalität perfekt zusammenspielen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Szczecin-Pogodno!

Details

Eigenschaften der Immobilie

- **Immobilienart:** Wohnung
- **Stadtteil - Siedlung:** Pogodno
- **Gesamtfläche:** 103,21 m²
- **Gebäudetyp:** Appartementhaus
- **Baujahr:** 2007
- **Standard:** Sehr gut
- **Zustand des Gebäudes:** Sehr gut
- **Wandmaterial:** Ziegel
- **Küchentyp:** Separate Küche
- **Anzahl der Badezimmer:** 1
- **Anzahl der separaten WCs:** 1

- **Anzahl der Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):** 2

- **Raumhöhe:** 2,90 m

- **Aufzug:** Ja

- **Internet:** Ja

- **Kabelfernsehen:** Ja

- **Kühlschrank:** Ja

- **Waschmaschine:** Ja

- **Backofen:** Ja

- **Geschirrspüler:** Ja

- **Überwachung:** Ja

- **Umzäunung:** Komplett eingefriedet

- **Garage:** Ja
- **Ankleidezimmer:** Ja
- **Ausrichtung / Aussicht:** Süden, Osten, Westen

Badezimmerausstattung:

- Waschmaschine
- Fenster
- Bidet
- WC
- Waschbecken
- Badewanne

Zusätzliche Informationen:

Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und großzügige Raumhöhe von 2,90 m. Sie befindet sich in einem modernen, sehr gepflegten Gebäude mit Aufzug. Die Immobilie verfügt über umfassende technische

Ausstattungen einschließlich Internet, Kabelfernsehen und vollständiger Küchengeräteausrüstung.

Ein vollständig umzäuntes Grundstück, Garagenstellplatz sowie ein separates Ankleidezimmer bieten zusätzlichen Komfort. Die optimale Ausrichtung nach Süden, Osten und Westen sorgt für viel Tageslicht zu jeder Tageszeit.

Nebenkosten:

- Monatliches Hausgeld: €330 (PLN 1.400)

Die ruhige und grüne Lage im beliebten Stadtteil Pogodno bietet eine hohe Lebensqualität und gute Anbindung an die Stadtinfrastruktur.

Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Zaun 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.



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.