



## Historische Stadtvilla in Stettin-Pogodno mit vielseitigem Nutzungspotenzial

**703,000 € (3,000,000 PLN)**

Baujahr 1871 10 Zimmer ~457 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Charmante Vorkriegs-Villa im Herzen von Szczecin - Pogodno

Diese eindrucksvolle historische Villa aus dem Jahr 1871 befindet sich an der Schnittstelle der beliebten Viertel Śródmieście und Pogodno und besticht durch ihren klassischen Charakter und großzügige Flächen. Das im Stil einer städtischen Villa des frühen 20. Jahrhunderts errichtete Gebäude bewahrt in weiten Teilen seine historische Architektur und eignet sich ideal sowohl zum Wohnen als auch für geschäftliche oder gemischt genutzte Aktivitäten.

### Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Die Gesamtfläche von 457 m<sup>2</sup> (Wohnfläche ca. 457,5 m<sup>2</sup>) verteilt sich auf zwei Etagen sowie ein voll unterkellertes Geschoss. Derzeit wird das Haus teils wohnlich und teils als Büro genutzt. In der Vergangenheit beherbergte das Untergeschoss zudem ein Gastronomie- und Unterhaltungsangebot – ein reizvolles Potenzial für neue Konzepte.

Ein erdgeschossiger Anbau mit separatem Eingang erweitert die Fläche zusätzlich und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal etwa für ein separates Büro oder Atelier.

### Architektur & Ausstattung

- **Baujahr:** 1871
- **Bauweise:** Massive Ziegelbauweise
- **Dach:** Steiles Mehrgiebel-Dach, teils flach, gedeckt mit Bitumenschindeln und Dachpappe
- **Decken:** Massive Decke über dem Keller; darüber liegende Decken in Holzkonstruktion
- **Fenster:** Kombination aus Holz- und PVC-Fenstern
- **Küche:** Separate Küche mit Fenster

### Grundstück & Außenbereich

Das Anwesen liegt auf einem ca. 811 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück, ergänzt durch ein zusätzliches, angrenzendes Pachtgrundstück mit rund 191,5 m<sup>2</sup>. Die Außengestaltung umfasst gepflegte Grünflächen mit verschiedenartigen Bepflanzungen – darunter Bäume und Sträucher – sowie befestigte Wege und einen geschlossenen Innenhof.

Die Ecklage des Grundstücks erlaubt Zufahrten von zwei Straßenseiten – ein erheblicher Vorteil für Wohnen und Gewerbe gleichermaßen.

### Weitere Ausstattungsmerkmale

- Voll unterkellert
- Strom, Gas und Internetanschluss vorhanden

- Eigene Garage
- Gartenbereich

Diese wunderschöne Stadtvilla verbindet historischen Charme mit vielseitiger Verwendbarkeit und bietet eine einzigartige Gelegenheit im beliebten Stadtteil Pogodno. Ob als repräsentatives Wohnhaus, Büro, Kanzlei oder für kreative Konzepte – hier lassen sich viele Ideen harmonisch umsetzen.

Wir laden Sie herzlich zur Besichtigung ein!

## Details

**Immobilientyp:** Villa

**Stadtteil:** Pogodno

**Gesamtfläche:** 457,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 811,00 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** 457,50 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform des Grundstücks:**  
Eigentum

**Baujahr:** 1871

**Standard:** Gut

**Gebäudezustand:** Gut

**Bauweise:** Ziegelbau

**Küchentyp:** Mit Fenster

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

**Keller:** Ja

**Stromanschluss:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Dachdeckung:** Bitumen-Dachziegel

**Garage:** Ja

**Garten:** Ja

## Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas 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.



**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.