Immobilien in Westpommern

#435489

Familienfreundliche Doppelhaushälfte in ruhiger Lage im beliebten Stettin-Pogodno

328,000 € (1,400,000 PLN)

Baujahr 1987 4 Zimmer ~228 m²

Beschreibung

Geräumiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage in Szczecin-Pogodno

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses großzügige, gepflegte Einfamilienhaus in Doppelhaushälfte befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Szczecin – im charmanten Stadtteil Pogodno, in unmittelbarer Nähe zu schönen Grünflächen und idealer Anbindung an das Stadtzentrum.

Wohnkomfort auf hohem Niveau

Das Haus wurde 1987 in solider Ziegelbauweise errichtet und präsentiert sich in sehr gutem Zustand – sofort bezugsfertig, ohne weitere Renovierungskosten.

Die Gesamtwohnfläche beträgt 228,46 m², mit einer eingetragenen Nutzfläche von 131,25 m². Das Grundstück ist 268 m² groß, liebevoll angelegt und bietet eine Oase der Ruhe in einer seltenen, verkehrsarmen Sackgasse. Der rechteckige Garten punktet mit harmonischer Bepflanzung und bietet viel Privatsphäre.

Raumaufteilung

Das Haus ist lichtdurchflutet und sehr funktional geschnitten – ideal für Familien, die Wert auf Wohnqualität legen.

Erdgeschoss:

- Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin – 29,42 m²
- Helle Küche mit Fenster, offen zur Essecke, möbliert und mit Haushaltsgeräten ausgestattet – 16,67 m²
  Zugang zur sonnigen Terrasse – 14 m²
- Gäste-WC mit Fliesen – 2,92 m²

Obergeschoss:

Erreichbar über hochwertige Douglasienholztreppen:

- Drei gut geschnittene Schlafzimmer – 13,77 m²; 10,85 m²; 12,37 m²
- Badezimmer – 5,71 m²
- Weiterer Balkon – 9 m²

Dachgeschoss:

Eine großzügige, offene Fläche zur freien Gestaltung – perfekt als Fitnessraum, Büro oder Hobbyraum. Anschlüsse für ein zusätzliches Badezimmer sind bereits vorhanden.

Kellergeschoss:

- Geräumiger Doppelgarage – 24,94 m²
- Waschküche, Heizraum und mehrere Abstellräume

Ausstattung & Besonderheiten

- Bodenbeläge: Edle Holzböden in Wohn- und Schlafräumen, Fliesen in Küche, Badezimmern und Flur
- Fenster: Moderne Kunststofffenster mit Blick ins Grüne
- Heizung und Warmwasser: Gaszentralheizung (Buderus, 2-Kreislauf)
- Dach: Bedeckt mit strapazierfähigem Metallziegel
- Innenstufen aus robuster Douglasie – langlebig und elegant
- Umzäunung mit Maschendrahtzaun

Lage & Umgebung

Das Haus liegt ruhig und dennoch sehr verkehrsgünstig. Nur wenige Minuten trennen Sie von den wichtigsten Verkehrsadern der Stadt. Schulen, Restaurants, medizinische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in direkter Nähe und sind bequem erreichbar.

Genießen Sie die entspannte Atmosphäre von Pogodno – eine Gegend, die Ruhe, Natur und städtischen Komfort auf einzigartige Weise verbindet.

Monatliche Betriebskosten (z. B. Gas, Strom, Wasser) laut Verbrauch – keine Pauschalangaben in der Anzeige.
Beispielkostenumrechnung: €500 (PLN 2.135)

Erleben Sie dieses besondere Zuhause und seine warme, familiäre Atmosphäre – es lädt Sie ein, sofort einzuziehen und sich wohlzufühlen!

Details

Immobilientyp: Doppelhaushälfte
Stadtteil: Pogodno

Grundstückslage: Flaches Gelände
Gesamtfläche: 228,46 m²
Grundstücksfläche: 268,00 m²

Grundstücksform: Rechteckig
Wohnfläche: 131,25 m²
Baujahr: 1987
Bauweise: Ziegel
Zustand des Hauses: Sehr gut
Standard: Sehr gut
Anzahl Stockwerke (inkl. Erdgeschoss): 1

Raumaufteilung:
- Wohnzimmer: 29,42 m²
- Schlafzimmer 1: 13,77 m²
- Schlafzimmer 2: 10,85 m²
- Schlafzimmer 3: 12,37 m²

Küche: Mit Fenster
Bad: 1
Separates WC: 1

Ausstattung:
- Gaszentralheizung (Zweikreissystem)
- Warmwasser mit Gas
- Stromanschluss vorhanden
- Gasanschluss vorhanden
- Stadtwasser
- Städtische Kanalisation
- Kunststofffenster
- Dach mit Blechdachziegeln gedeckt
- Fußboden: Parkett
- Keller vorhanden
- Kamin
- Terrasse: 14 m²
- Garten
- Grundstück eingefriedet mit Zaun aus Maschendraht

Garage:
- Tiefgarage
- Stellplätze: 2

Infrastruktur in der Nähe:
- Grundschule
- Stadtverkehr
- Gastronomiebetriebe
- Krankenhaus
- Bank

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Garage Garten Kamin

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

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.

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.