



Familienfreundliches Einfamilienhaus in begehrter Lage von Stettin-Pogodno

610,000 € (2,600,000 PLN)

Baujahr 2010 5 Zimmer ~210 m²

Beschreibung

**Großzügiges Einfamilienhaus in beliebter Lage von Szczecin - Pogodno/
Świerczewo**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses stilvolle, freistehende Einfamilienhaus liegt in einer der gefragtesten Wohngegenden von Szczecin - Pogodno/Świerczewo. Die grüne, ruhige Umgebung mit perfekter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und einem Schwimmbad bieten ideale Bedingungen für Familien und Menschen, die urbanes Leben mit Erholung im Grünen verbinden möchten.

Details zum Haus:

- **Gesamtfläche:** ca. 210 m²
- **Wohnfläche laut Grundbuch:** 110 m²
- **Grundstücksfläche:** ca. 494 m²
- **Baujahr:** 2010
- **Zustand:** sehr gut
- **Bauweise:** Massivbau mit Silikatsteinen (24 cm), Außenwände gedämmt mit 12 cm Styropor
- **Dachdeckung:** keramische Dachziegel

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Einladender, großzügiger Eingangsbereich mit praktischer Einbauschränklösung. Von hier gelangt man durch Glasflügeltüren in das lichtdurchflutete Wohnzimmer (ca. 50 m²) mit Kamin und Warmluftverteilung in zwei obere Zimmer. Der direkte Zugang zum gepflegten Garten schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Ein separates Arbeitszimmer ist ideal für Homeoffice oder Gäste. Die Küche ist durch Schiebetüren erreichbar – eine clevere Lösung für flexible Raumgestaltung. Zusätzlich gibt es ein modernes Badezimmer mit Dusche und WC, sowie eine praktische Heiz- und Technikzentrale mit Zugang zum Keller. Im Erdgeschoss wurden einbruchhemmende Rollläden verbaut, in der Technikzentrale und im Keller einbruchhemmende Verglasung. Fußbodenheizung ist im gesamten Erdgeschoss (ohne Arbeitszimmer) vorhanden.

Obergeschoss:

Über eine schöne Holzterasse erreicht man die obere Etage mit drei geräumigen Schlafzimmern sowie einem großen Badezimmer mit Badewanne und separatem WC. Ergänzt wird die Etage durch ein Ankleidezimmer und einen Wasorraum – beides separat zugänglich.

Dachgeschoss:

Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss mit Fenstern und Bodenbelag bietet sich ideal an als zusätzlicher Wohnraum, Studio, Hobbyraum oder kreatives Atelier.

Grundstück:

Das ca. 500 m² große Grundstück wurde liebevoll angelegt und gepflegt. Zwei Gartenhäuser bieten wertvollen Stauraum, z. B. für Gartengeräte oder als Werkstattnutzung. Der grüne Außenbereich lässt sich ganz nach Ihren Wünschen gestalten und bietet viel Platz für Erholung, Familie und Freunde.

Zusätzliche Ausstattung & Merkmale:

- Fenster: Kunststoff
- Fußböden: Terrakotta, Laminat
- Heizung: Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
- Strom-, Wasser- und Gasanschluss vorhanden
- Stadtwasser und öffentliche Kanalisation
- Einbruchmeldesystem und Gegensprechanlage
- Gemischte Einfriedung des Grundstücks
- Öffentliche Verkehrsanbindung (Linie 75 & 86) in unmittelbarer Nähe
- Zwei Grundschulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und ein Schwimmbad in Laufnähe

Nebenkosten:

Monatliche Heizkosten betragen ca. €235 (PLN 1.000).

Dieses Haus vereint hochwertige Ausstattung, moderne Technik und eine ruhige Lage mit hervorragender Infrastruktur – eine perfekte Wahl für anspruchsvolle Familien oder Paare, die ihr neues Zuhause in einer der besten Lagen Szczecins suchen.

Details

Einfamilienhaus in Pogodno - Sehr guter Zustand, sofort bezugsfertig

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahr 2010 in sehr gutem Zustand, gelegen im charmanten Stadtteil Pogodno. Die Immobilie befindet sich auf einem ebenen, rechteckigen Grundstück mit einer Fläche von 494,00 m² und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Etagen.

Eckdaten: - **Gesamtfläche:** 210,00 m²

- **Wohnfläche:** 110,00 m²
- **Grundstücksfläche:** 494,00 m²
- **Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 2
- **Baujahr:** 2010
- **Zustand des Gebäudes:** Sehr gut
- **Bauweise:** Silikat
- **Eigentumsform:** Eigentum

Raumaufteilung & Ausstattung: -

- Küche mit Fenster** - hell und praktisch
- **2 Badezimmer** - komfortabel für Familien
- **Fußböden:** Terrakottafliesen, Paneele
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Dacheindeckung:**

Keramikdachziegel

- **Heizung & Warmwasser:** Gaszentralheizung mit 2-Kreislauf-Gastherme
- **Elektrizität, Stadtwasser und Stadtkanalisation vorhanden**
- **Alarmanlage & Gegensprechanlage** - für zusätzliche Sicherheit
- **Mischzaun** rund um das Grundstück

Lagehighlight: Die Lage des Hauses in Pogodno bietet hohe Lebensqualität. In der näheren Umgebung befinden sich: - Ein Hallenbad

- Kindergarten
- Grundschule
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Eine Bank

Ein ideales Zuhause für Familien auf der Suche nach Komfort, guter Infrastruktur und einem gepflegten Wohnumfeld.

Nebenkosten (brutto):

- Keine zusätzlichen Steuerangaben erforderlich
- Keine Maklerprovision

Bei Interesse an einer Besichtigung
oder weiteren Informationen stehen
wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Eigenschaften der Immobilie

Gas Keller 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.