



## **Charmantes Stadthaus mit Garten in bester Wohnlage von Stettin-Pogodno**

**376,000 € (1,600,000 PLN)**

Baujahr 1930   8 Zimmer   ~215 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Charmantes Stadthaus mit Garten in gefragter Lage von Szczecin - Pogodno**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses stilvolle Haus in halboffener Bauweise befindet sich im Herzen des beliebten und grünen Stadtteils Pogodno in Szczecin. Die Lage bietet ideale Voraussetzungen für alle, die Ruhe, die Nähe zur Natur und gleichzeitig eine gute Anbindung an das Stadtzentrum schätzen.

### **Raumaufteilung und Ausstattung**

Das Haus bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen:

- **Erdgeschoss:** Vier geräumige und gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer sowie direkter Zugang zum liebevoll angelegten Garten.
- **1. Obergeschoss:** Zwei gemütliche Schlafzimmer, ein weiteres Badezimmer und eine große, offene Küche.
- **2. Obergeschoss:** Zwei weitere Zimmer, ein begehbarer Kleiderschrank und ein kleines WC.

Der Garten mit einer Grundstücksfläche von 460 m<sup>2</sup> ist ein echtes Highlight: gepflegt, mit zahlreichen Pflanzen bestückt – perfekt zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien.

## Weitere Merkmale

- Das Haus ist voll unterkellert und bietet viel Stauraum.
- Ein integrierter Garagenstellplatz mit Wartungskanal ist vorhanden.
- In der Kelleretage befindet sich außerdem die Heizungsanlage.
- Die Immobilie wurde wärmegedämmt, die Fassade ist in sehr gutem Zustand und das Dach wurde erneuert.
- Fenster teilweise aus Holz, teilweise aus Kunststoff – alle in gutem Zustand.
- Die Holzfußböden und die durch Holzelemente aufgewertete Küche unterstreichen den warmen und einladenden Charakter.
- Elektrische Installationen wurden teilweise modernisiert, die Decke im obersten Geschoss zusätzlich mit Mineralwolle isoliert – für angenehmes Raumklima auch im Winter.
- Die Küche ist mit Holzfronten und allen notwendigen Haushaltsgeräten ausgestattet.

## Technische Details

- Baujahr: ca. 1930
- Baumaterial: Ziegel

- Dach: Ziegeldach
- Heizung: Gas-Zentralheizung + lokale Fernwärme
- Warmwasser: Gas-Kombitherme
- Wasser, Strom, Gas, Kanalisation: alles städtisch angeschlossen

## Lagevorteile

- Das Haus liegt in einer ruhigen, prestigeträchtigen Wohngegend.
- In unmittelbarer Nähe befinden sich Parks, Grünflächen und Erholungsgebiete – ideal für Spaziergänge, Sport oder Freizeit.
- Sehr gute Anbindung: Straßenbahn- und Bushaltestellen sind bequem erreichbar.
- Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in Laufnähe: Supermärkte, Restaurants, Cafés, Apotheken, Kindergärten, Schulen, Hochschulen, Gesundheitszentren und Spielplätze.
- Keine kostenpflichtige Parkzone – bequemes Parken direkt am Haus.

## Zusätzliche Möglichkeiten

Die Räume im Inneren des Hauses bieten viel Gestaltungsspielraum und können flexibel an individuelle Wohnbedürfnisse angepasst werden – ob als großzügiges Familienhaus, Mehrgenerationendomizil oder mit Homeoffice-Möglichkeiten.

Dieses außergewöhnliche Haus vereint Charme, Substanz und eine attraktive Lage.

## Nebenkosten

- Geschätzte jährliche Heizkosten: ca. €939 (PLN 4.000)

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort vom Charme dieser Immobilie begeistern!

## Details

### Doppelhaushälfte mit Charme in Pogodno

Diese attraktive Doppelhaushälfte befindet sich in bester Lage im beliebten Stadtteil Pogodno auf einem ebenen, rechteckigen Grundstück von 460 m<sup>2</sup>. Das im Jahr 1930 aus Ziegel erbautes Haus bietet eine großzügige Wohnfläche von 200 m<sup>2</sup>, die sich harmonisch über drei Etagen verteilt.

### Ausstattung und Zustand

- **Gesamtfläche:** 200 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksgröße:** 460 m<sup>2</sup>
- **Hausart:** Doppelhaushälfte
- **Baujahr:** 1930
- **Bauweise:** Ziegel
- **Zustand:** Sehr gut
- **Standard:** Gut
- **Etagenanzahl:** 3  
(einschließlich Erdgeschoss)
- **Dach:** Ziegeldach
- **Fenster:** Neue Holzfenster sowie Kunststofffenster
- **Bodenbeläge:** Dielen und Paneele
- **Küche:** Offene Küche
- **Badezimmer:** 2
- **Separates WC:** 1
- **Garage:** Ja, 1 Stellplatz

- **Heizung:** Fernwärme sowie Gas-Zentralheizung
- **Warmwasser:** Gastherme (zwei Kreisläufe)
- **Stromanschluss:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Wasserversorgung:** Aus dem öffentlichen Netz
- **Kanalisation:** Öffentlich
- **Grundstückseigentum:** Eigentum (Anteil 1/1)
- **Einfriedung:** Gemischt

### Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend und dennoch in fußläufiger Nähe zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

- Parks und Wälder in der Nähe
- Geschäfte, Apotheken, Restaurants und Cafés in unmittelbarer Umgebung
- Kindergärten, Grundschulen sowie eine Hochschule in der Nähe
- Fitnessstudio, Spielplatz und Bank fußläufig erreichbar
- Polizeistation und Krankenhaus in der Umgebung

Diese Immobilie vereint historischen Charme mit modernem Komfort und

eignet sich ideal als Familienwohnsitz  
in einem der begehrtesten Viertel der  
Stadt.

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   Garage   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.

# **Immobilien in Westpommern**

**#436054**

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.

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.



Lukasz Szulborski  
+49 172 971 53 41

## 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.