



## **Stettin-Pogodno: Vielseitiges Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung und Gartenpotenzial**

**295,000 € (1,249,000 PLN)**

Baujahr 1928   4 Zimmer   ~128 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Charmantes Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung und großem Potenzial im Grünen von Pogodno**

Sie suchen ein Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in ruhiger und zugleich zentraler Lage? Dieses gepflegte Doppelhaushälfte im begehrten Stadtteil Pogodno in Stettin bietet ein ideales Umfeld zum Leben und Arbeiten.

### **Highlights im Überblick:**

- **Wohnfläche:** ca. 128 m<sup>2</sup>

- **Nutzfläche im Untergeschoss:** ca. 35,73 m<sup>2</sup>
- **Grundstück:** ca. 358 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** ca. 1950
- **Garage:** 2 freistehende Garagen
- **Besonderheit:** Separater, eigenständiger Zugang zum Einliegerbereich im Erdgeschoss

## Aufteilung der Immobilie:

### **Untergeschoss (ca. 35,73 m<sup>2</sup>)**

Fünf praktische Räume plus Abstellraum – hervorragend geeignet als Hauswirtschaftsraum, Lager, Werkstatt oder Fitnessraum. Direkter Durchgang zur Anbaufläche mit separatem Zugang.

### **Erdgeschoss (ca. 36,64 m<sup>2</sup>)**

Separater Einliegerbereich von ca. 35 m<sup>2</sup> mit eigenem Eingang, Badezimmer sowie Zugang zur Terrasse. Perfekt als Büro, Praxis oder als unabhängige Wohneinheit verwendbar. Auch ein interner Durchgang vom Keller ist vorhanden.

### **1. Obergeschoss (ca. 39,16 m<sup>2</sup>)**

Heller und gut geschnittener Wohnbereich mit Potenzial für persönliche Gestaltung.

### **Dachgeschoss (ca. 17,94 m<sup>2</sup>)**

Ausbaufähige Fläche – ideal für ein zusätzliches Zimmer, Studio oder Hobbyraum.

## Zustand & Ausstattung:

Das Haus befindet sich in einem guten Zustand und wurde mit klassischen Materialien wie Ziegel erbaut. Kleinere Renovierungsarbeiten sind einzukalkulieren, insbesondere bei einer künftigen Nutzung oder dem Ausbau des Dachgeschosses. Kunststofffenster, kombinierte Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat, Ziegeldach und eine Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung sind bereits vorhanden.

### Lage:

Pogodno zählt zu den attraktivsten Wohngebieten Szczecins. Die charmante Architektur, grüne Umgebung und die ruhige Nachbarschaft machen den Stadtteil besonders bei Familien sehr beliebt. Gleichzeitig ist die Anbindung an das Stadtzentrum hervorragend.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergärten, Apotheken, Fitnessclubs, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung finden Sie in unmittelbarer Nähe. Die Nähe zu Parks, Wäldern, Seen und Freizeiteinrichtungen bieten ein herausragendes Wohn- und Lebensgefühl.

### Weitere Informationen:

- Grundstück im Eigentum
- Rechteckiger Grundstückszuschnitt
- Stadtgas, Strom, städtisches Wasser- und Abwassersystem
- Türsprechanlage vorhanden
- Heizsystem: Gaszentralheizung (2-Kreislauf-System)
- Doppelgarage (freistehend)
- Flaches Gelände – ideal für Garten oder Spielbereich für Kinder

### Preis:

€293.193 (PLN 1.249.000)

Dieses charmante Haus bietet vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen oder beruflichen Entfaltung. Ob als Mehrgenerationenhaus, für Selbstständige im Homeoffice oder als Investition mit vermietbarem Bereich – diese Immobilie überzeugt durch Flexibilität und Lage.

Wir freuen uns auf Ihre Besichtigung!

### Details

#### Doppelhaushälfte in Pogodno - mit Garten und Garage

Diese charmante Doppelhaushälfte befindet sich in einem ruhigen und grünen Stadtteil von Pogodno auf einem ebenen Grundstück von 358 m<sup>2</sup> (rechteckige Form, Eigentum).

Das Haus hat eine gesamte Wohnfläche von 128 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen (Erdgeschoss und Obergeschoss). Die Immobilie wurde im Jahr 1950 in solider Ziegelbauweise errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand mit Bedarf für kleinere Renovierungen. Das Dach ist mit Dachziegeln gedeckt.

Im Inneren finden Sie: - 1 Badezimmer - 1 separates WC - Durchreiche-Küche - Kunststofffenster - Fußböden aus Paneelen und Fliesen

Technische Ausstattung: - Gas-Zentralheizung - Warmwasser über

einen gasbetriebenen, zweikreisigen Boiler - Strom- und Gasanschluss vorhanden - Öffentliches Wasser- und Abwassersystem - Türsprechanlage vorhanden

Zum Haus gehört ein freistehender Garage mit Platz für zwei Autos. Das Grundstück ist mit einem Metallzaun eingefriedet.

Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur – alles Wichtige ist fußläufig erreichbar: - Supermarkt - Apotheke - Kindergarten und Grundschule - Spielplatz - Park, Wald und See - Schwimmbad und Fitnessstudio - Polizei, Krankenhaus und Bank - Öffentliche Verkehrsmittel - Gastronomiebetriebe

Eine attraktive Immobilie für Familien oder alle, die stadtnah, aber dennoch ruhig und im Grünen wohnen möchten.

### Eigenschaften der Immobilie

Gas   Garage   Keller

## 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**

#436283

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.