



Stettin: Charmante Altbauwohnung mit Balkon, Garten & Garage in Bestlage Pogodno

260,000 € (1,100,000 PLN)

Baujahr 1930 4 Zimmer ~113 m²

Beschreibung

Charmante, bezugsfertige Altbauwohnung mit Garten, Balkon und Garage in Pogodno

Entdecken Sie diese sonnige, charaktervolle Wohnung mit 4 Zimmern in begehrter Lage von Pogodno. Das bezugsfreie Zuhause befindet sich im 1. Obergeschoss einer gepflegten, historischen Villa aus dem Jahr 1930 mit nur einem Stockwerk – ein einzigartiger Rückzugsort mit viel Privatsphäre und Wohnkomfort.

Raumaufteilung und Ausstattung:

Die großzügige Wohnfläche von 112,53 m² bietet durchdachten Raum für individuelles Wohnen:

- **Wohnzimmer** mit schönem Erker, ca. 22,6 m²
- **Schlafzimmer 1**, ca. 24,5 m²
- **Schlafzimmer 2**, ca. 16,2 m²
- **Schlafzimmer 3**, ca. 16,1 m²
- **Küche**, ca. 13,8 m² mit Zugang zum Balkon und Blick ins Grüne
- **Badezimmer**, ca. 8,1 m² mit Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschine
- **Flur**, ca. 8,8 m²

Besondere Extras:

- **Privater Garten** mit ca. 300 m², liebevoll angelegt, mit automatischer Bewässerung
- **Eigene Garage** für Ihr Fahrzeug direkt auf dem Grundstück
- **Drei Kellerräume** sorgen für reichlich Stauraum
- **Beteiligung am Dachboden** als zusätzliche Nutzfläche
- **Balkon** mit Ausblick in den Gartenbereich – ideal für entspannte Sonnenstunden

Technische Ausstattung:

- Gasanschluss vorhanden
- Internet- und Kabel-TV-Anschluss
- Küche voll ausgestattet mit Kühlschrank, Geschirrspüler, Backofen
- Bad mit Waschmaschine

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gut angebundenen Wohnlage von Pogodno – einem der gepflegtesten Stadtteile mit viel Grün und historischer Bebauung. Öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. In

direkter Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister, Schulen und Kindergärten.

Direkt vor dem Gebäude stehen Anwohnerparkplätze zur Verfügung.

Diese einzigartige Wohnung vereint Charme, Komfort und eine hervorragende Lage – ideal für Familien oder alle, die großzügig wohnen und gleichzeitig die Vorzüge der Stadt genießen wollen.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von diesem besonderen Angebot begeistern!

Details

Art der Immobilie: Wohnung

Stadtteil/Siedlung: Pogodno

Gesamtfläche: 112,53 m²

Grundstückseigentum: Eigentum

Gebäudetyp: Villa

Baujahr: 1930

Ausstattungsstandard: Sehr gut

Gebäudestatus: Sehr gut

Bauweise: Ziegel

Küchentyp: Separat

Anzahl der Badezimmer: 1

Anzahl der Etagen (inkl.

Erdgeschoss): 1

Unterkellerung/Keller: Keller vorhanden

Gasanschluss: Ja

Internetanschluss: Ja

Kabelfernsehen: Ja

Kühlschrank: Ja

Waschmaschine: Ja

Backofen: Ja

Geschirrspüler: Ja

Garage: Ja

Garten: Ja

Anzahl der Balkone: 1

Badezimmersausstattung: WC,

Waschbecken, Badewanne,

Waschmaschine

Monatlicher Verwaltungsbeitrag an die

Wohnungsgenossenschaft: €260 (PLN 1.106)

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Garage Garten Balkon

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.

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.