



## **Stilvolle Maisonettewohnung mit Balkon in grüner Bestlage von Stettin-Pogodno**

**236,000 € (999,000 PLN)**

Baujahr 2002    4 Zimmer    ~93 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Stilvolles Maisonette-Apartment mit 4 Zimmern in beehrter Lage von Pogodno**

Entdecken Sie diese besondere Immobilie im Herzen des grünen Stadtteils Pogodno – ein charmantes, zweigeschossiges Apartment in einem gepflegten, modernen Wohngebäude aus dem Jahr 2002. Ideal für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Komfort, gute Raumaufteilung und stilvolles Wohnen legen.

#### **Raumaufteilung:**

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet eine Gesamtwohnfläche von 93,30 m<sup>2</sup>:

**Erste Ebene:** - Eingangsbereich mit praktischer Einbauschränk-Lösung

- Separierte, helle Küche mit Fenster und Platz für einen Essbereich
- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse/Balkon
- Gäste-WC

**Zweite Ebene:** - Zwei gut geschnittene Schlafzimmer

- Badezimmer mit Badewanne und separater Duschkabine
- Ein zusätzliches kleineres Zimmer – ideal als Kinderzimmer, Ankleidezimmer oder Hauswirtschaftsraum

**Ausstattung:**

- Neue hochwertige Holzfenster
- Neutrale Raumgestaltung – direkt bezugsfertig
- Eigenes umzäuntes Grundstück mit Innenhof (Patio) zur gemeinsamen Nutzung
- Gebäude mit solider Silikatbauweise und sehr gutem Zustand
- Hauseigene Heizungsanlage (geringe Betriebskosten)
- Stadtwerkeanschluss für Heizung und Warmwasser
- Kabel-TV, Internet, Telefonanschluss und 400V Stromversorgung
- Gegensprechanlage und Kameraüberwachung für mehr Sicherheit

Optional steht ein Garagenstellplatz im Gebäude gegen Aufpreis zur Verfügung – ideal für das komfortable Parken in dieser urbanen und dennoch ruhigen Wohngegend.

**Lage:**

Die ruhige Seitenstraße bietet beste Bedingungen für entspanntes Wohnen. In unmittelbarer Nähe befinden sich die beliebten Jasne Błonia Parkanlagen sowie die charmante Villen-Bebauung von Pogodno – ideal für Spaziergänge, Freizeit und Erholung. Gleichzeitig ist eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

Diese durchdachte Maisonette-Wohnung überzeugt mit einem harmonischen Wohnkonzept, hochwertiger Ausstattung und hervorragender Lage. Ein

ideales Zuhause für Familien oder anspruchsvolle Paare, die Großzügigkeit und urbane Lebensqualität vereinen möchten.

**Garagenstellplatz verfügbar gegen Aufpreis: €14.300 (PLN 61.000)**

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihre neue Wohnoase in Pogodno!

## Details

**Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung in Pogodno – 93,30 m<sup>2</sup>**

**Lage:** Pogodno, ruhige Nebenstraße in einer begehrten und grünen Wohngegend mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

**Gebäude:**

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten, modernen Apartmentgebäudes mit nur 3 Etagen aus dem Jahr 2002. Das Haus ist in sehr gutem Zustand und vollständig umzäunt.

**Eigentumsform:** Volleigentum

**Wohnfläche:** 93,30 m<sup>2</sup>

**Raumaufteilung:**

- Separate Küche
- 4 helle Zimmer
- 2 Badezimmer

- Ankleidezimmer
- 1 Balkon

**Ausstattung und Standard:**

- Guter Standard
- Neue Holzfenster
- Fernwärme (Heizung und Warmwasser aus dem städtischen Netz)
- Stromanschluss mit 400 V
- Telefonanschluss
- Internetzugang
- Kabelfernsehen
- Videoüberwachung
- Gegensprechanlage

**Zusätzliche Annehmlichkeiten:**

- Garage (€7.000 [PLN 30.000])

Eine ideale Wahl für alle, die ein komfortables Zuhause in einem ruhigen Stadtteil mit guter Infrastruktur suchen.

## **Eigenschaften der Immobilie**

Zaun   Garage   Garderobe   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.



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.

**Lukasz Szulborski**  
**+49 172 971 53 41**

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.