



Stilvoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Top-Lage Pogodno, Stettin

207,000 € (880,000 PLN)

Rok budowy 1997 3 Pokoje ~88 m²

Opis

Stilvoll renovierte Wohnung im beliebten Stadtteil Pogodno

Willkommen in dieser lichtdurchfluteten, geschmackvoll modernisierten Wohnung mit vielseitigem Raumangebot, optimaler Ausrichtung und durchdachten Details.

Wohnfläche und Aufteilung

- **Nutzfläche:** ca. 70,92 m²
- **Gesamtbodenfläche:** ca. 88,00 m²
- Zusätzlich: **Dachboden** mit Velux-Dachfenster, beheizt (Nutzfläche: ca. 5,07 m²; Bodenfläche: ca. 13,05 m²)
- **2 Kellerräume**

Im Zuge einer vollständigen Sanierung Ende 2023 / Anfang 2024 wurde die Wohnung komplett umgestaltet. Eine Innenwand zwischen Wohnbereich und Flur wurde teilweise entfernt.

Raumaufteilung

- **Wohnzimmer mit Balkon:** Nutzfläche ca. 31,16 m²; Bodenfläche ca. 32,53 m²
- **Küche:** Nutzfläche ca. 9,38 m²; Bodenfläche ca. 14,61 m²
- **Arbeitszimmer/Gästezimmer:** Nutzfläche ca. 7,75 m²; Bodenfläche ca. 13,00 m²
- **Schlafzimmer:** Nutzfläche ca. 10,83 m²; Bodenfläche ca. 16,06 m²
- **Tageslichtbad:** Nutzfläche ca. 7,70 m²
- **Innenflur beim Bad** mit Zugang zum Dachboden über ausziehbare Deckenleiter
- **Straßenseitige Ausrichtung:**
 - Ost: Küche, Arbeitszimmer
 - Süd: Schlafzimmer, Bad
 - West: Wohnzimmer, Balkon

Ausstattung & Highlights

- Hochwertige neue **3-fach verglaste Fenster:**
 - Dachfenster: **VELUX**, mit pflegefreier weißer Polyurethan-Beschichtung
 - Wandfenster: **FRAMEX**, mit weißen Steinfensterbänken
- Neue schallisolierte Eingangstür: **POLSKONE B-30**
- **Fuji Electric KETA Klimaanlage** mit Heizung, wLAN-fähig, sehr leise, mit unter Putz verlegten Anschlüssen
- **Wände** geglättet und in edlem Weißton **TIKKURILA WHITE PEARL** gestrichen
- **Ambientebeleuchtung** mit optimal platzierten Lichtpunkten
- **Fußböden komplett erneuert:**
 - Spanischer glasierten Feinsteinzeug **Geotiles MAKAI MARFIL**, 60x120, Oberflächenstruktur: Schiefer
- Hochwertige **Berry Alloc Ocean+** Laminat-Paneele, 8 mm, Farbton Bloom Natural+ auf Quarzunterlage

Bad – Elegant & Funktional

- Tageslichtbad mit Fenster und Blick in den Himmel

- Einheitlicher Bodenbelag mit dunklem Wandakzent an der Badewanne
- Badewanne: **Kaldewei Cayono**, 170 cm
- Sanitärausstattung: **BERNSTEIN** (WC, Bidet, Waschbecken), **GEBERIT**, **HANSGROHE**
- Integrierte LED-Beleuchtung an Badewanne und berührungsloses LED-Spiegellicht (Ø 100 cm)
- Deckenleuchte mit Farbtemperaturwechsel (neutral/warmweiß)
- Revisionsöffnungen unter der Badewanne – magnetisch, flächenbündig & dezent

Küche – Modern mit Stil

- Wand vollständig bis zur Decke mit dem im Wohnraum verwendeten Feinsteinzeug gefliest
- Einbauküche inklusive Geräte geplant – bereits im Preis berücksichtigt

Weitere Vorteile

- Sehr angenehmes Raumklima – auch ohne Heizung konstante 19–20 °C
- **Fernwärmeversorgung (Zentralheizung)**
- Ruhiges, gepflegtes Treppenhaus mit netter Nachbarschaft
- **Top-Lage in Pogodno** mit direkter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Buslinien 75, 53, 521)
- Nahversorgung durch Supermärkte, Apotheken, Schulen, Kirchen, Ärzte und mehr in direkter Umgebung

Diese Immobilie kombiniert Charme, modernste Technik und eine ausgezeichnete Lage – ideal für alle, die stilvolles Wohnen in grüner Umgebung schätzen.

Szczegóły

Immobilientyp: Wohnung

Verfügbar ab: 15.04.2024

Stadtteil/Siedlung: Pogodno

Gesamtfläche: 88,00 m²

Gebäudetyp: Wohnblock

Baujahr: 1997

Standard: Perfekter Zustand

Wandmaterial: Ziegel

Küchentyp: Separate Küche

Anzahl der Badezimmer: 1

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):

3

Warmwasserquelle: Städtisches Netz

Heizung: Fernwärme aus dem städtischen Netz

Keller: Ja

Gasanschluss: Ja

Gegensprechanlage: Ja

Fußbodenbelag: Fliesen, Paneele

Garage: Ja

Lage und Umgebung

- **Nächster Park:** In der Nähe
- **Nächste Grundschule:** In der Nähe
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe
- **Nächstgelegenes Restaurant:** In der Nähe
- **Nächste Bank:** In der Nähe
- **Nächster Spielplatz:** In der Nähe

Diese gepflegte Wohnung befindet sich in einem ruhigen, beliebten Stadtteil Pogodno. Die Immobilie besticht durch ihre großzügige Fläche von 88 m², verteilt auf funktionale Räume, darunter eine

separate Küche und ein modernes Badezimmer. Die Wohnung liegt in einem soliden Ziegelbau aus dem Jahr 1997 und befindet sich in einem idealen Zustand – sofort bezugsfertig.

Die Beheizung sowie die Warmwasserversorgung erfolgt effizient über das städtische Fernwärmenetz. Zusätzlich steht den Bewohnern ein Kellerraum sowie eine eigene Garage zur Verfügung. Für weiteren Komfort sorgen ein zuverlässiger Gasanschluss und eine Gegensprechanlage.

Sowohl Fliesen als auch hochwertige Paneele garantieren ein angenehmes Wohnklima und leichte Pflege der Fußböden. Familien profitieren von der Nähe zu Bildungseinrichtungen, Spielplätzen, Parks sowie sämtlichen Dienstleistungsangeboten. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet das attraktive Gesamtangebot ab.

Cechy nieruchomości

Keller Gas Garage 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.

Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41