



Stettin: Charmante Villa aus 1927 mit großem Garten im beliebten Stadtteil Pogodno

649,000 € (2,750,000 PLN)

Rok budowy 1927 7 Pokoje ~321 m²

Opis

Historische Villa mit großem Grundstück im Herzen von Pogodno

Tauchen Sie ein in den einzigartigen Charme dieser großzügigen, freistehenden Villa aus dem Jahr 1927, gelegen in einer der begehrtesten Lagen von Stettin – dem alten Pogodno. Diese ehemalige deutsche Residenz überzeugt mit viel Potenzial für individuelle Gestaltung und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Investoren oder Käufer mit Vision.

Highlights der Immobilie

- **Gesamtfläche:** 321,04 m²

- **Wohnfläche:** ca. 160,52 m²
- **Grundstücksfläche:** 992 m²
- **Bauweise:** Massives Ziegelmauerwerk
- **Etagen:** Unterkellert, Erdgeschoss und Obergeschoss
- **Baujahr:** 1927
- **Zustand:** Renovierungsbedürftig
- **Garten:** Gepflegt mit üppiger Bepflanzung und hoher Privatsphäre
- **Garage:** Freistehend, Platz für 2 Fahrzeuge

Die Immobilie ist derzeit in zwei getrennte Wohneinheiten aufgeteilt und verfügt über ein unausgebautes Dachgeschoss, das zusätzlichen Raum für individuelle Nutzung bietet. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit eines Anbaus zur Gartenseite – ideal für alle, die mehr Raum für Familie oder berufliche Zwecke schaffen möchten.

Aufteilung

Erdgeschoss:

- 3 großzügige Zimmer
- Separate Küche
- Badezimmer
- Gäste-WC
- Flur

Obergeschoss:

- 4 Zimmer
- Separate Küche
- Badezimmer
- Gäste-WC
- Flur

Kellergeschoss: Das gesamte Haus ist unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum oder Nutzfläche.

Ausstattung und Anschlüsse

- Gasanschluss vorhanden
- Internetzugang
- Kabel-TV
- Vollständig umzäuntes Grundstück für maximale Privatsphäre
- Separater Zugang zu den Wohneinheiten möglich

Lage

Die Villa liegt in unmittelbarer Nähe zum Kasprowicza-Park, den Syrenie-Teichen, dem Rosengarten und dem Arkonka-Waldpark – ein Paradies für Naturliebhaber. Die ruhige Umgebung ist geprägt von eleganten Einfamilienhäusern und Villen und zählt zu den beliebtesten Wohngebieten der Stadt.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Nahverkehr und öffentliche Einrichtungen sind bequem erreichbar. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur und entspannter Atmosphäre.

Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser besonderen Immobilie und entdecken Sie Ihre Möglichkeiten in einem der schönsten Viertel Stettins.

Szczegóły

Immobilientyp: Wohnung

Stadtteil: Pogodno

Gesamtfläche: 321,04 m²

Grundstücksfläche: 992,00 m²

Gebäudetyp: Villa

Baujahr: 1927

Standard: Renovierungsbedürftig

Zustand des Gebäudes:

Renovierungsbedürftig

Bauweise: Ziegel

Küchentyp: Separate Küche

Anzahl der Badezimmer: 2

Erdgeschoss: Ja

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):
2

Keller: Ja

Gasanschluss: Ja

Internet: Ja

Kabelfernsehen: Ja

Umzäunung: Vollständig umzäunt

Garage: Ja

Garten: Ja

Cechy nieruchomości

Erdgeschoss Keller Gas Zaun Garage 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.

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