



Charmantes Stadthaus in Stettin-Pogodno mit Garten, Terrasse und vermietetem Gewerberaum

390,000 € (1,650,000 PLN)

Rok budowy 1910 5 Pokoje ~240 m²

Opis

Historisches Stadthaus mit Charakter in exklusiver Lage von Szczecin – Pogodno

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der charmantesten und grünsten Wohngegenden von Szczecin! Zum Verkauf steht ein einzigartiger Endreihenhaus-Segment aus dem Jahr 1910, der historischen Charme und modernen Komfort auf gekonnte Weise vereint. Das Haus befindet sich in bester Lage – ruhig, grün und dennoch stadtnah im beliebten Viertel Pogodno.

Die Immobilie im Überblick:

- **Wohnfläche:** 240 m²

- **Grundstücksfläche:** 322 m²
- **Zimmeranzahl:** 5 großzügige Räume, darunter ein Wohnzimmer mit Kamin
- **Badezimmer:** 1 Bad mit Fenster, zusätzlich separates WC
- **Terrasse:** Großzügige Terrasse – perfekt zum Entspannen im Freien
- **Küche:** Separat mit Fenster
- **Dachgeschoss:** Ausgebaut – ideal für ein Atelier, Hobbyraum oder zusätzliches Schlafzimmer
- **Böden:** Hochwertige Holzdielenböden, die für ein warmes Wohnklima sorgen
- **Treppen:** Aus massivem Holz, stilvoll integriert in das klassische Wohnambiente

Ausstattung und Zustand:

- **Heizung:** Modernes Gas-Zentralheizungssystem mit Warmwasserboiler
- **Fenster:** Kunststofffenster – gute Wärme- und Schalldämmung
- **Dach:** Gedeckt mit traditionellen Dachziegeln
- **Keller:** Voll unterkellert – zusätzlicher Stauraum
- **Weitere Räume:** Garage und Wirtschaftsraum vorhanden
- **Internet & TV:** Kabelanschluss und Internet verfügbar
- **Sicherheitsausstattung:** Alarmanlage und Gegensprechanlage
- **Energieversorgung:** Stromanschluss mit 400V verfügbar
- **Gas- und Wasseranschluss:** Stadtgas und städtische Wasserversorgung
- **Abwasser:** An das städtische Kanalsystem angeschlossen

Zusätzliche Highlights:

Auf dem Grundstück gibt es einen separaten **Gewerberaum mit 60 m² Fläche**, der derzeit vermietet ist. Ein attraktiver Bonus für Käufer, die nach einer zusätzlichen Einkommensquelle suchen: Das Mietverhältnis kann übernommen werden.

Lage:

Pogodno ist eine der gefragtesten Wohnlagen in Szczecin – bekannt für seine ruhigen Straßen, beeindruckende Altbauarchitektur und viel Grün. In direkter Umgebung finden Sie alles, was das Leben angenehm macht:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Kindergärten und Schulen

- Universitäten
- Parks und Wälder
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Gastronomie, Apotheken, Banken und medizinische Einrichtungen – alles fußläufig erreichbar

Die flache Topographie des Grundstücks sowie die rechteckige Form bieten hervorragende Voraussetzungen für Gartenfreude oder zukünftige Umgestaltungen.

Verfügbarkeit:

Das Haus ist ab dem **10.11.2024** bezugsbereit.

Besonderer Hinweis:

Der separate Gewerberaum wird derzeit vermietet und bringt einen monatlichen Ertrag von etwa **€282 (PLN 1.200)**.

Entdecken Sie dieses besondere Zuhause mit Seele und Geschichte – perfekt für Menschen, die stilvolles Wohnen in idyllischer Umgebung mit urbaner Nähe kombinieren möchten.

Szczegóły

Reihenhaus in Pogodno – Charmanter Altbau mit Garten

Verfügbar ab: 10.11.2024

Lage: Stadtteil Pogodno, ruhige Wohngegend

Grundstück: 322,00 m², flaches rechteckiges Grundstück

Wohnfläche: 240,00 m²

Baujahr: 1910

Bauweise: Mauerwerk (Ziegel)

Zustand: Gut

Stockwerke (inkl. Erdgeschoss): 1

Dach: Ziegeldach

Fenster: Kunststofffenster

Eigentumsform des Grundstücks:

Eigentum

Ausstattung

- **Küche:** Mit Fenster, ausgestattet mit Kühlschrank, Elektroherd, Mikrowelle
- **Badezimmer:** 1 Bad mit Fenster, Heizkörper (Handtuchtrockner), WC, Waschbecken
- **Gäste-WC:** Separat vorhanden
- **Bodenbelag:** Holzdielen

- **Dachgeschoss:** Ausgebaut
- **Keller:** Voll unterkellert
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Warmwasser:** Elektrischer Boiler und Gastherme (2-Kreislauf)
- **Stromanschluss:** Ja, inkl. 400V Starkstromanschluss
- **Gasanschluss:** vorhanden
- **Wasserversorgung:** städtisch
- **Abwasser:** städtisch

Weitere Merkmale

- **Garage:** Vorhanden
- **Garten:** Ja
- **Terrasse:** 1 Terrasse
- **Wirtschaftsraum:** Ja
- **Kamin:** Ja
- **Sicherheitsmerkmale:** Alarmanlage, Gegensprechanlage

- **Multimedia:** Internetanschluss, Kabelfernsehen

Umgebung

- **Infrastruktur:** In fußläufiger Nähe befinden sich Supermarkt, Apotheke, Gastronomie, Grundschule, Kindergarten, Universität, Krankenhaus, Polizei, Bank sowie ein Spielplatz
- **Natur:** Parks und Wälder in der Nähe
- **ÖPNV:** Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Ein gepflegtes Reihenhaus mit Altbaucharme, komfortabler Ausstattung und attraktiver Lage – ideal für Familien oder Berufstätige, die stadtnah wohnen möchten.

Cechy nieruchomości

Keller Gas Garage Garten Kamin Terrasse

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