



Stettin: Bezugsfertige 4-Zi.-Wohnung mit Garage, Garten, Keller – keine Zusatzkosten

185,000 € (789,000 PLN)

Rok budowy 1930 4 Pokoje ~98 m²

Opis

Geräumige Wohnung mit 4 Zimmern, Garage, Keller und Gemeinschaftsgarten – bezugsfertig und ohne zusätzliche Gebühren!

Wir präsentieren Ihnen eine großzügig geschnittene, helle Wohnung mit einer Fläche von **97,82 m²**, gelegen im ersten Stock eines charmanten Dreifamilienhauses mit Grundbucheintrag. Diese wunderschöne Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die Südostausrichtung sorgt für eine hervorragende Tageslichtversorgung in allen Räumen.

Das Herzstück der Wohnung ist ein elegantes Wohnzimmer mit Erker, das Gemütlichkeit und Stil vereint. Insgesamt verfügt das Objekt über **vier separate Zimmer**, die sich ideal als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer nutzen lassen.

Die Wohnung ist vollständig möbliert – alle Möbel verbleiben im Objekt – was einen **sofortigen Einzug ohne zusätzliche Investitionen** ermöglicht. Die Innenräume wurden wärmetechnisch von innen mit Gipskartonplatten isoliert, was hohen Wohnkomfort gewährleistet.

Beheizt wird die Immobilie durch eine moderne Gasheizung mit einem erst **1,5 Jahre alten Brennwertkessel**, der energieeffizientes Heizen ermöglicht.

Zusätzlicher Stauraum ist in Form von **vier Kellerräumen** vorhanden, mit folgenden Flächen: - 7,6 m²

- 8,4 m²

- 8,3 m²

- 13,4 m²

Insgesamt also über **37 m²** Nutzfläche zusätzlich!

Für Ihr Fahrzeug steht Ihnen ein **eigener, gemauerter Garage mit 15 m²** zur Verfügung. Darüber hinaus profitieren Sie von einem großzügigen, **gemeinsamen Garten** mit einer Fläche von **350 m²**, auf dem sich drei Garagen befinden – eine davon ist der Wohnung fest zugeordnet. Dieser grüne Bereich lädt zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen mit Kindern ein.

Highlights der Immobilie:

- **97,82 m² Wohnfläche**, ideal aufgeteilt auf 4 Zimmer
- **Südost-Ausrichtung**, sonnig und lichtdurchflutet
- **Dreifach verglaste Fenster** für hervorragende Wärmedämmung
- **Gasheizung mit modernem Brennwertkessel (1,5 Jahre alt)**
- **4 Kellerräume mit über 37 m² Nutzfläche**
- **Eigene Garage (15 m²)**
- **Großer Gemeinschaftsgarten (350 m²)**
- **Ohne Hausgeld / keine monatlichen Nebenkosten an eine Hausverwaltung**
- **Schöner Salon mit Erker** für stilvolles Wohnen

- Grundbucheintrag vorhanden

Erstklassige Lage in einer der gefragtesten Stadtteile:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und grünen Umgebung im beliebten Stadtteil Pogodno. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch ihre familienfreundliche Atmosphäre und hervorragende Infrastruktur aus.

In nächster Nähe finden Sie:

- Öffentliche Kindergärten (z. B. Kindergarten Nr. 10)
- Grund- und weiterführende Schulen
- Zahlreiche Lebensmittelgeschäfte und Dienstleistungsangebote
- Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs mit schneller Verbindung ins Stadtzentrum
- Schöne Parks und Grünflächen – ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten

Diese Wohnung ist eine perfekte Gelegenheit für Familien, Paare oder Menschen, die den Komfort des städtischen Wohnens in einer ruhigen Umgebung schätzen.

Einziehen, wohlfühlen und genießen – diese Immobilie bietet alles, was Sie für ein komfortables Leben brauchen!

Szczegóły

Immobilienart: Wohnung

Verfügbar ab: 24.02.2025

Stadtteil: Pogodno

Gesamtfläche: 97,82 m²

Gebäudetyp: Altbau (Vorkriegsbau)

Baujahr: 1930

Zustand: Renovierungsbedürftig

Bauweise: Ziegelmauerwerk

- **Küche:** Separate Küche

- **Fenster:** Kunststofffenster

- **Bodenbelag:** Fliesen, Holzdielen

Heizung und Energieversorgung

- **Warmwasser:** Gas-Durchlauferhitzer
(Zweikreissystem)

- **Heizungsart:** Gasetagenheizung

- **Gasanschluss:** Vorhanden

Raumaufteilung und Ausstattung

- **Anzahl der Badezimmer:** 1

Haushaltsgeräte und Ausstattung

- **Kühlschrank:** Ja
- **Waschmaschine:** Ja
- **Backofen:** Ja
- **Geschirrspüler:** Ja
- **Mikrowelle:** Ja
- **Türsprechanlage:** Ja

Sonstiges

- **Garage:** Vorhanden
- **Anzahl Etagen im Gebäude (inkl. Erdgeschoss):** 2

Lage und Umgebung

Die Wohnung liegt im beliebten Stadtteil Pogodno – einer ruhigen und grünen Wohngegend mit historischer Bebauung. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- **Parkanlagen:** in der Nähe

Cechy nieruchomości

Gas Garage Keller Garten

- **Einkaufsmöglichkeiten:** in der Nähe
- **Kindergarten:** in der Nähe
- **Grundschule:** in der Nähe
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** in der Nähe
- **Apotheke:** in der Nähe
- **Gastronomie:** in der Nähe
- **Bank:** in der Nähe
- **Spielplatz:** in der Nähe

Eine ideale Lage für Familien, Paare oder Investoren, die ein Objekt mit Potenzial suchen. Die geräumige Altbauwohnung mit ihrer klassischen Bauweise und vielen Originaldetails bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

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