



## Modernes Reihenmittelhaus in ruhiger, grüner Lage von Pogodno in Stettin

**283,000 € (1,199,000 PLN)**

Rok budowy 2018 4 Pokoje ~138 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Modernes Reihenmittelhaus in grüner Lage von Pogodno

Entdecken Sie dieses attraktive Einfamilienhaus in Reihenhausbauweise (Mittelhaus), idyllisch gelegen in einer ruhigen und grünen Nachbarschaft direkt am Park. Die Lage in Pogodno bietet zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie eine sehr gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Bildungseinrichtungen. Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gelangen Sie bequem in alle Teile der Stadt.

Das Haus wurde 2018 in klassischer Massivbauweise aus Silikatziegeln errichtet und zusätzlich gedämmt. Hochwertige dreifach verglaste Fenster und ein gut isoliertes Blechdach (30 cm Mineralwolle) sorgen für exzellente Energieeffizienz. Die Beheizung

sowie Warmwasserversorgung erfolgt über einen modernen, energiesparenden Gas-Brennwertkessel der Marke Wolf mit separatem Warmwasserspeicher – eine kosteneffiziente Lösung fürs ganze Jahr.

Die Immobilie steht auf einem ca. 101 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet insgesamt ca. 137,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen:

### **Erdgeschoss (ca. 37 m<sup>2</sup>):**

Einladender Eingangsbereich, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offener Küche sowie ein Gäste-WC.

### **Obergeschoss (ca. 40 m<sup>2</sup>):**

Zwei helle Schlafzimmer, ein praktischer begehbare Kleiderschrank sowie ein modernes Badezimmer.

### **Dachgeschoss (ca. 20 m<sup>2</sup>):**

Gemütliches Schlafzimmer, zusätzliche Ankleide sowie weiteres Badezimmer – ideal als Eltern- oder Gästebereich.

Im Kaufpreis enthalten sind zahlreiche hochwertige Einbauten. Die maßgeschneiderte Küche ist mit modernen Elektrogeräten ausgestattet (u.a. Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler). Besonders hervorzuheben sind die stilvolle Innenraum-Tischlerarbeiten sowie eine exklusive Wandgestaltung mit hochwertigem Sichtbeton, die dem Haus eine besondere Note verleihen.

Der private Garten mit ca. 30 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen im Grünen ein. Zusätzlich steht eine großzügige Garage mit ca. 38 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die nicht nur einen Stellplatz, sondern auch reichlich Stauraum bietet.

### **Höhepunkte:** - Baujahr 2018

- Sehr guter Zustand
- 3 Schlafzimmer, 2 Bäder + Gäste-WC
- Hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Bauweise
- Voll ausgestattete Küche inkl. Geräte
- Eigener Garten ca. 30 m<sup>2</sup>

- Große Garage (38 m<sup>2</sup>)
- Ruhige Lage nahe Park und Infrastruktur

Laufende Nebenkosten wie z. B. Heizkosten sind durch die energieeffiziente Bauweise besonders gering – ideal für umwelt- und kostenbewusste Käuferinnen und Käufer.

Wir laden Sie herzlich ein, dieses besondere Zuhause bei einer Besichtigung persönlich kennenzulernen!

## Szczegóły

### **Einfamilienhaus in attraktiver Lage in Pogodno**

Dieses moderne, sehr gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2018 liegt in einer ruhigen und gefragten Wohngegend von Pogodno.

#### **Details zur Immobilie:**

- **Gesamtnutzfläche:** 137,70 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 101,00 m<sup>2</sup>
- **Nutzfläche:** 137,70 m<sup>2</sup>
- **Grundstückseigentum:** Eigentum
- **Haustyp:** Mittelreihenhaus
- **Bauweise:** Silikat
- **Zustand des Hauses:** Sehr gut
- **Ausstattungsstandard:** Sehr gut
- **Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):** 1

#### **Ausstattung:**

Das Haus ist voll ausgestattet und bereit

zum Einzug. Es verfügt über zwei moderne Badezimmer sowie ein zusätzliches WC. Die offene Küche ist modern gestaltet und mit hochwertigen Geräten ausgestattet: Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler sind im Kaufpreis enthalten.

Stromanschluss mit 400V Spannung ist vorhanden. Die Immobilie ist außerdem an das Gasnetz angeschlossen.

#### **Zusätzliche Annehmlichkeiten:**

Ein privater Gartenbereich gehört zum Haus und lädt zum Entspannen ein. Zum Haus gehört ebenfalls ein eigener **Garage** – ideal für sicheres Parken und zusätzlichen Stauraum.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien oder Paare, die komfortables Wohnen in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung suchen.

## Cechy nieruchomości

Gas 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