



Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten in gefragter Lage von Stettin-Pogodno

411,000 € (1,750,000 PLN)

Rok budowy 1991 7 Pokoje ~327 m²

Opis

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten in gepflegter Wohnlage – Pogodno, nahe dem Arkoński-Wald

Willkommen in Pogodno – einer der beliebtesten Wohngegenden von Stettin. Dieses charmante Einfamilienhaus mit großem Potenzial erwartet Sie in ruhiger Lage, eingebettet in eine grüne Umgebung in direkter Nachbarschaft zum Arkoński-Wald. Das großzügige Grundstück mit altem Baumbestand und die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel machen dieses Anwesen ideal für Familien, Naturfreunde und alle, die ein vielseitiges Eigenheim suchen.

Objekthighlights

- **Baujahr:** 1991
- **Gesamtfläche:** 326,55 m²
- **Wohnfläche:** 258,23 m²
- **Grundstücksgröße:** 667 m²
- **Garage für 2 Fahrzeuge:** 31,59 m²
- **Anzahl Zimmer:** 6
- **Küche:** Separat, 11,1 m²
- **Terrasse:** ca. 20 m²
- **Kellergeschoss:** ca. 70 m² Nutzfläche
- **Heizung:** Gaszentralheizung
- **Dach:** Steildach mit keramischer Dacheindeckung

Das Haus ist solide gebaut aus Ziegelmauerwerk und bietet durch seinen durchdachten Grundriss, große Fensterflächen und gute Raumaufteilung ein ideales Fundament für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit 51,43 m², Panoramafenster mit Blick ins Grüne und direktem Zugang auf die Sonnenterrasse (ca. 20 m²)
- Separate Küche mit Fenster, ca. 11,1 m²
- Gäste-WC

Obergeschoss

- Drei Schlafzimmer mit ca. 18,3 m², 18,3 m² und 10,4 m²
- Badezimmer mit ca. 8,6 m²

Dachgeschoss

- Zwei weitere Zimmer mit Dachschrägen (je ca. 15 m² Grundfläche)
- Zusätzliches Badezimmer ca. 4 m²

Kellergeschoss

- Ein weiterer Raum (z. B. Hobby-, Arbeits- oder Gästezimmer)
- Hauswirtschaftsraum und Technikraum
- Gesamtfläche ca. 70 m²

Ausstattung & Zustand

- Kunststofffenster (Isolierverglasung)
- Gaszentralheizung mit moderner Steuerung
- Stromanschluss mit 400V (Drehstrom)
- Wasser- und Abwasserleitungen vorhanden
- Überwachungssystem vorhanden
- Sanierungsbedürftiger Zustand – ideal für eine individuelle Anpassung und moderne Gestaltung

Außenbereich

Ein besonderes Highlight ist das eingewachsene Grundstück mit herrlichem Baumbestand, das Ruhe und Privatsphäre bietet. Die Zufahrt erfolgt über eine ruhige, wenig befahrene Seitenstraße.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohnviertel mit überwiegend freistehender Wohnbebauung und stilvollen Vorkriegsvillen. Der Arkoński-Wald ist fußläufig erreichbar und bietet hervorragende Freizeitmöglichkeiten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Straßenbahn und Bus) ist ausgezeichnet – das Stadtzentrum sowie der beliebte Badensee Głębokie sind schnell erreichbar.

Bebauungsrechtliche Hinweise

Laut geltendem Bebauungsplan ist sowohl Einzel- als auch Doppelhausbebauung zulässig.

- Max. bebaubare Fläche: 90,4 m²
- Max. Höhe: 9,5 m
- Max. zwei Vollgeschosse

- Mindestfläche für Grün- und Freiflächen: 50 %
- Dachformen: mindestens Satteldach oder Flachdach, auch mit Nutzung als Dachterrasse
- Ausbau/Erweiterung im Rahmen der vorhandenen Gebäudehöhe möglich

Verfügbarkeit

Bezugsfrei ab dem 5. Juli 2025.

Preisdetails

Die Verhandlungsbasis für diese Immobilie eröffnet Ihnen einen attraktiven Einstieg, passende Modernisierungsmaßnahmen in die Tat umzusetzen. Eröffnen Sie sich Ihr neues Zuhause mit zahlreichen Möglichkeiten auf einem zauberhaften Grundstück!

Szczegóły

Immobilienart: Einfamilienhaus
Verfügbar ab: 05.07.2025
Stadtteil: Pogodno
Gesamtfläche: 326,55 m²
Grundstücksfläche: 667,00 m²
Grundstücksform: Rechteckig
Wohnfläche: 258,23 m²
Grundstückseigentum: Eigentum
Haustyp: Freistehend
Baujahr: 1991
Standard: Renovierungsbedürftig
Gebäudezustand: Gut
Wandmaterial: Ziegel
Küche: Separat
Küchenfläche: 11,1 m²
Anzahl der Badezimmer: 2
Badezimmerfläche: 8,6 m² + 4 m²

Anzahl der WCs: 1
Zimmerflächen (in m²): 51,43 + 18,3 + 18,3 + 10,4 + 15 + 15
Etagenanzahl (inkl. EG): 2
Keller: Ja
Kellerfläche: 70 m²
Stromanschluss: Ja
Starkstrom 400V: Ja
Gasanschluss: Ja
Überwachungssystem: Ja
Dachdeckung: Keramikziegel
Garage: Ja
Anzahl der Garagenplätze: 2
Garten: Ja
Terrasse: Ja
Anzahl der Terrassen: 1
Terrassenfläche: 20 m²
Badezimmerausstattung: Dusche

Cechy nieruchomości

Keller Gas Garage Garten Terrasse Aufzug

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