



## Familienfreundliche Doppelhaushälfte in ruhiger Lage im beliebten Stettin-Pogodno

**331,000 € (1,400,000 PLN)**

Rok budowy 1987   4 Pokoje   ~228 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Geräumiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage in Szczecin-Pogodno

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses großzügige, gepflegte Einfamilienhaus in Doppelhaushälfte befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Szczecin – im charmanten Stadtteil Pogodno, in unmittelbarer Nähe zu schönen Grünflächen und idealer Anbindung an das Stadtzentrum.

#### Wohnkomfort auf hohem Niveau

Das Haus wurde 1987 in solider Ziegelbauweise errichtet und präsentiert sich in sehr gutem Zustand – sofort bezugsfertig, ohne weitere Renovierungskosten.

Die Gesamtwohnfläche beträgt 228,46 m<sup>2</sup>, mit einer eingetragenen Nutzfläche von 131,25 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist 268 m<sup>2</sup> groß, liebevoll angelegt und bietet eine Oase der Ruhe in einer seltenen, verkehrsarmen Sackgasse. Der rechteckige Garten punktet mit harmonischer Bepflanzung und bietet viel Privatsphäre.

### **Raumaufteilung**

Das Haus ist lichtdurchflutet und sehr funktional geschnitten – ideal für Familien, die Wert auf Wohnqualität legen.

### **Erdgeschoss:**

- Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin – 29,42 m<sup>2</sup>
- Helle Küche mit Fenster, offen zur Essecke, möbliert und mit Haushaltsgeräten ausgestattet – 16,67 m<sup>2</sup>  
Zugang zur sonnigen Terrasse – 14 m<sup>2</sup>
- Gäste-WC mit Fliesen – 2,92 m<sup>2</sup>

### **Obergeschoss:**

Erreichbar über hochwertige Douglasienholztreppe:

- Drei gut geschnittene Schlafzimmer – 13,77 m<sup>2</sup>; 10,85 m<sup>2</sup>; 12,37 m<sup>2</sup>
- Badezimmer – 5,71 m<sup>2</sup>
- Weiterer Balkon – 9 m<sup>2</sup>

### **Dachgeschoss:**

Eine großzügige, offene Fläche zur freien Gestaltung – perfekt als Fitnessraum, Büro oder Hobbyraum. Anschlüsse für ein zusätzliches Badezimmer sind bereits vorhanden.

### **Kellergeschoss:**

- Geräumiger Doppelgarage – 24,94 m<sup>2</sup>
- Waschküche, Heizraum und mehrere Abstellräume

## Ausstattung & Besonderheiten

- Bodenbeläge: Edle Holzböden in Wohn- und Schlafräumen, Fliesen in Küche, Badezimmern und Flur
- Fenster: Moderne Kunststofffenster mit Blick ins Grüne
- Heizung und Warmwasser: Gaszentralheizung (Buderus, 2-Kreislauf)
- Dach: Bedeckt mit strapazierfähigem Metallziegel
- Innenstufen aus robuster Douglasie – langlebig und elegant
- Umzäunung mit Maschendrahtzaun

## Lage & Umgebung

Das Haus liegt ruhig und dennoch sehr verkehrsgünstig. Nur wenige Minuten trennen Sie von den wichtigsten Verkehrsadern der Stadt. Schulen, Restaurants, medizinische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in direkter Nähe und sind bequem erreichbar.

Genießen Sie die entspannte Atmosphäre von Pogodno – eine Gegend, die Ruhe, Natur und städtischen Komfort auf einzigartige Weise verbindet.

---

**Monatliche Betriebskosten (z. B. Gas, Strom, Wasser) laut Verbrauch – keine Pauschalangaben in der Anzeige.**

**Beispielkostenumrechnung: €500 (PLN 2.135)**

Erleben Sie dieses besondere Zuhause und seine warme, familiäre Atmosphäre – es lädt Sie ein, sofort einzuziehen und sich wohlfühlen!

## Szczegóły

**Immobilientyp:** Doppelhaushälfte

**Stadtteil:** Pogodno

**Grundstückslage:** Flaches Gelände

**Gesamtfläche:** 228,46 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 268,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteckig

**Wohnfläche:** 131,25 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 1987

**Bauweise:** Ziegel

**Zustand des Hauses:** Sehr gut

**Standard:** Sehr gut

**Anzahl Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):**

1

### **Raumaufteilung:**

- Wohnzimmer: 29,42 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1: 13,77 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2: 10,85 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 3: 12,37 m<sup>2</sup>

**Küche:** Mit Fenster

**Bad:** 1

**Separates WC:** 1

### **Ausstattung:**

- Gaszentralheizung (Zweikreissystem)
- Warmwasser mit Gas
- Stromanschluss vorhanden
- Gasanschluss vorhanden
- Stadtwasser
- Städtische Kanalisation
- Kunststofffenster

- Dach mit Blechdachziegeln gedeckt
- Fußboden: Parkett
- Keller vorhanden
- Kamin
- Terrasse: 14 m<sup>2</sup>
- Garten
- Grundstück eingefriedet mit Zaun aus Maschendraht

### **Garage:**

- Tiefgarage
- Stellplätze: 2

### **Infrastruktur in der Nähe:**

- Grundschule
- Stadtverkehr
- Gastronomiebetriebe
- Krankenhaus
- Bank

## **Cechy nieruchomości**

Keller Gas Garage Garten Kamin

## 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