



## Familienfreundliches Einfamilienhaus in begehrter Lage von Stettin-Pogodno

**614,000 € (2,600,000 PLN)**

Rok budowy 2010   5 Pokoje   ~210 m<sup>2</sup>

### Opis

**Großzügiges Einfamilienhaus in beliebter Lage von Szczecin – Pogodno/Świerczewo**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses stilvolle, freistehende Einfamilienhaus liegt in einer der gefragtesten Wohngegenden von Szczecin – Pogodno/Świerczewo. Die grüne, ruhige Umgebung mit perfekter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und einem Schwimmbad bieten ideale Bedingungen für Familien und Menschen, die urbanes Leben mit Erholung im Grünen verbinden möchten.

### Details zum Haus:

- **Gesamtfläche:** ca. 210 m<sup>2</sup>

- **Wohnfläche laut Grundbuch:** 110 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** ca. 494 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2010
- **Zustand:** sehr gut
- **Bauweise:** Massivbau mit Silikatsteinen (24 cm), Außenwände gedämmt mit 12 cm Styropor
- **Dachdeckung:** keramische Dachziegel

### **Raumaufteilung:**

#### **Erdgeschoss:**

Einladender, großzügiger Eingangsbereich mit praktischer Einbauschränklösung. Von hier gelangt man durch Glasflügeltüren in das lichtdurchflutete Wohnzimmer (ca. 50 m<sup>2</sup>) mit Kamin und Warmluftverteilung in zwei obere Zimmer. Der direkte Zugang zum gepflegten Garten schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Ein separates Arbeitszimmer ist ideal für Homeoffice oder Gäste. Die Küche ist durch Schiebetüren erreichbar – eine clevere Lösung für flexible Raumgestaltung. Zusätzlich gibt es ein modernes Badezimmer mit Dusche und WC, sowie eine praktische Heiz- und Technikzentrale mit Zugang zum Keller. Im Erdgeschoss wurden einbruchhemmende Rollläden verbaut, in der Technikzentrale und im Keller einbruchhemmende Verglasung. Fußbodenheizung ist im gesamten Erdgeschoss (ohne Arbeitszimmer) vorhanden.

#### **Obergeschoss:**

Über eine schöne Holzterasse erreicht man die obere Etage mit drei geräumigen Schlafzimmern sowie einem großen Badezimmer mit Badewanne und separatem WC. Ergänzt wird die Etage durch ein Ankleidezimmer und einen Waschraum – beides separat zugänglich.

#### **Dachgeschoss:**

Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss mit Fenstern und Bodenbelag bietet sich ideal an als zusätzlicher Wohnraum, Studio, Hobbyraum oder kreatives Atelier.

### Grundstück:

Das ca. 500 m<sup>2</sup> große Grundstück wurde liebevoll angelegt und gepflegt. Zwei Gartenhäuser bieten wertvollen Stauraum, z. B. für Gartengeräte oder als Werkstattnutzung. Der grüne Außenbereich lässt sich ganz nach Ihren Wünschen gestalten und bietet viel Platz für Erholung, Familie und Freunde.

### Zusätzliche Ausstattung & Merkmale:

- Fenster: Kunststoff
- Fußböden: Terrakotta, Laminat
- Heizung: Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
- Strom-, Wasser- und Gasanschluss vorhanden
- Stadtwasser und öffentliche Kanalisation
- Einbruchmeldesystem und Gegensprechanlage
- Gemischte Einfriedung des Grundstücks
- Öffentliche Verkehrsanbindung (Linie 75 & 86) in unmittelbarer Nähe
- Zwei Grundschulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und ein Schwimmbad in Laufnähe

### Nebenkosten:

Monatliche Heizkosten betragen ca. €235 (PLN 1.000).

Dieses Haus vereint hochwertige Ausstattung, moderne Technik und eine ruhige Lage mit hervorragender Infrastruktur – eine perfekte Wahl für anspruchsvolle Familien oder Paare, die ihr neues Zuhause in einer der besten Lagen Szczecins suchen.

## Szczegóły

### **Einfamilienhaus in Pogodno – Sehr guter Zustand, sofort bezugsfertig**

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahr 2010 in sehr gutem Zustand, gelegen im charmanten Stadtteil Pogodno. Die

Immobilie befindet sich auf einem ebenen, rechteckigen Grundstück mit einer Fläche von 494,00 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Etagen.

- Eckdaten:**
- **Gesamtfläche:** 210,00 m<sup>2</sup>
  - **Wohnfläche:** 110,00 m<sup>2</sup>
  - **Grundstücksfläche:** 494,00 m<sup>2</sup>
  - **Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 2
  - **Baujahr:** 2010
  - **Zustand des Gebäudes:** Sehr gut
  - **Bauweise:** Silikat
  - **Eigentumsform:** Eigentum

**Raumaufteilung & Ausstattung:** - **Küche mit Fenster** – hell und praktisch

- **2 Badezimmer** – komfortabel für Familien
- **Fußböden:** Terrakottafliesen, Paneele
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Dacheindeckung:** Keramikdachziegel
- **Heizung & Warmwasser:** Gaszentralheizung mit 2-Kreislauf-Gastherme
- **Elektrizität, Stadtwasser und Stadtkanalisation vorhanden**
- **Alarmanlage & Gegensprechanlage** –

für zusätzliche Sicherheit

- **Mischzaun** rund um das Grundstück

**Lagehighlight:** Die Lage des Hauses in Pogodno bietet hohe Lebensqualität. In der näheren Umgebung befinden sich: -

- Ein Hallenbad
- Kindergarten
- Grundschule
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Eine Bank

Ein ideales Zuhause für Familien auf der Suche nach Komfort, guter Infrastruktur und einem gepflegten Wohnumfeld.

**Nebenkosten (brutto):**

- Keine zusätzlichen Steuerangaben erforderlich
- Keine Maklerprovision

Bei Interesse an einer Besichtigung oder weiteren Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Cechy nieruchomości

Gas   Keller   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