



Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Garten und Garage im grünen Stettin- Pogodno

258,000 € (1,100,000 PLN)

Rok budowy 1930 6 Pokoje ~134 m²

Opis

Charmantes Doppelhaus mit großem Garten, Terrasse, Einfahrt und separater Garage – im beliebten Stadtteil Pogodno

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Pogodno – einem charmanten und grünen Stadtteil, der ideale Wohnqualität und ruhige Umgebung vereint.

Auf einen Blick:

- **Haustyp:** Doppelhaushälfte
- **Gesamtfläche:** 134 m² (inkl. ca. 30 m² Keller)
- **Wohnfläche:** 104 m²

- **Grundstück:** 398 m², rechteckig geschnitten
 - **Baujahr:** 1930
 - **Zustand:** Sehr guter Bauzustand, gepflegt
 - **Verfügbar ab:** 26.08.2025
 - **Anzahl Etagen:** 2 + voll ausgebautes Dachgeschoss + Keller
 - **Garage:** Separate Massivgarage mit Stromanschluss und elektrischem Tor (19 m²)
 - **Parkplätze:** 2 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück
 - **Garten:** Ja, groß und liebevoll bepflanzt
 - **Internet / Kabel-TV:** Vorhanden
 - **Beheizung:** Gasheizung mit neuem Vaillant atmoTec-Heizkessel
-

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- **2 helle, gut geschnittene Wohnzimmer** mit großen Fenstern und neu verlegtem Laminatboden
- **Separate Küche (8 m²)** mit Fenster, Ausgang zum Garten und neuer Ausstattung: IKEA Kücheneinrichtung, Induktionskochfeld, Kühlschrank
- Zugang zur **Terrasse** und zum grünen Garten
- **Gäste-WC** im Eingangsbereich
- Terrasse mit einbruchssicherer Rolllade

Obergeschoss:

- **3 Schlafzimmer**, darunter eines mit Zugang zum **großen Balkon (8 m²)** mit Fliesen aus dem Jahr 2008
- **Badezimmer (4 m²)** mit Dusche, Waschbecken und WC

Dachgeschoss:

- Voll ausgebauter **Wohnbereich mit einem zusätzlichen Zimmer** – ideal als Jugendzimmer
- Gemütlicher Flur mit Holzverkleidung und zwei praktischen Einbaunischen / Abstellkammern
- Gut isoliert und sofort nutzbar

Keller (ca. 30 m²):

- **3 separate, trockene Räume** zur individuellen Nutzung: Hauswirtschaftsraum, Speisekammer, technischer Raum mit neuer Heizungsanlage

Weitere Highlights:

- **4 von 5 Fenstern im Obergeschoss sowie beide Terrassentüren** wurden durch moderne PVC-Fenster ersetzt
- **Ziegelgarage (19 m²)** mit Stromanschluss und Fernbedienungstor
- Elektrisches Einfahrtstor (Motor instand zu setzen)
- **Schnelle Verfügbarkeit möglich:** Übergabe innerhalb von 7 Tagen

Diese liebevoll gepflegte Doppelhaushälfte vereint klassischen Charme mit moderner Funktionalität. Der weitläufige Garten, die familiengerechte Raumaufteilung und die ruhige Lage machen dieses Objekt zu einer perfekten Wahl für alle, die komfortables Wohnen im Grünen suchen – und das nur wenige Minuten vom Zentrum entfernt.

Kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren – dieses Haus wird Sie begeistern!

Szczegóły

Typ der Immobilie: Doppelhaushälfte

Lage: Pogodno

Verfügbar ab: 26.08.2025

Wohnfläche: 104,00 m²

Gesamtfläche: 134,00 m²

Grundstücksfläche: 398,00 m²

Grundstücksform: Rechteckig

Baujahr: 1930

Bauweise: Ziegel

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Standard: Gut

Anzahl Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):

2

Küche: Separat

Küchenfläche: 8 m²

Badezimmer: 1

Badezimmerfläche: 4 m²

Ausstattung Bad: Waschbecken, WC, Badewanne

Separates WC: 1

Dachdeckung: Dachziegel

Garage: Ja

Anzahl Garagenplätze: 1

Garten: Ja

Balkonfläche: 8 m²

Terrassenfläche: 1 m²

- Internet

- Kabelfernsehen

- Kühlschrank

- Geschirrspüler

Anschlüsse und Ausstattung:

- Strom

- Gasanschluss

Bruttobetrag für Nebenkosten pro

Monat: €470 (PLN 2.000)

Cechy nieruchomości

Gas Garage Garten Keller Balkon

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