



Charmantes Stadthaus mit Garten in bester Wohnlage von Stettin-Pogodno

376,000 € (1,600,000 PLN)

Rok budowy 1930 8 Pokoje ~215 m²

Opis

Charmantes Stadthaus mit Garten in gefragter Lage von Szczecin – Pogodno

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses stilvolle Haus in halboffener Bauweise befindet sich im Herzen des beliebten und grünen Stadtteils Pogodno in Szczecin. Die Lage bietet ideale Voraussetzungen für alle, die Ruhe, die Nähe zur Natur und gleichzeitig eine gute Anbindung an das Stadtzentrum schätzen.

Raumaufteilung und Ausstattung

Das Haus bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 200 m², verteilt auf drei Etagen:

- **Erdgeschoss:** Vier geräumige und gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer sowie direkter Zugang zum liebevoll angelegten Garten.

- **1. Obergeschoss:** Zwei gemütliche Schlafzimmer, ein weiteres Badezimmer und eine große, offene Küche.
- **2. Obergeschoss:** Zwei weitere Zimmer, ein begehbare Kleiderschrank und ein kleines WC.

Der Garten mit einer Grundstücksfläche von 460 m² ist ein echtes Highlight: gepflegt, mit zahlreichen Pflanzen bestückt – perfekt zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien.

Weitere Merkmale

- Das Haus ist voll unterkellert und bietet viel Stauraum.
- Ein integrierter Garagenstellplatz mit Wartungskanal ist vorhanden.
- In der Kelleretage befindet sich außerdem die Heizungsanlage.
- Die Immobilie wurde wärmegeklämmt, die Fassade ist in sehr gutem Zustand und das Dach wurde erneuert.
- Fenster teilweise aus Holz, teilweise aus Kunststoff – alle in gutem Zustand.
- Die Holzfußböden und die durch Holzelemente aufgewertete Küche unterstreichen den warmen und einladenden Charakter.
- Elektrische Installationen wurden teilweise modernisiert, die Decke im obersten Geschoss zusätzlich mit Mineralwolle isoliert – für angenehmes Raumklima auch im Winter.
- Die Küche ist mit Holzfronten und allen notwendigen Haushaltsgeräten ausgestattet.

Technische Details

- Baujahr: ca. 1930
- Baumaterial: Ziegel
- Dach: Ziegeldach
- Heizung: Gas-Zentralheizung + lokale Fernwärme
- Warmwasser: Gas-Kombitherme
- Wasser, Strom, Gas, Kanalisation: alles städtisch angeschlossen

Lagevorteile

- Das Haus liegt in einer ruhigen, prestigeträchtigen Wohngegend.
- In unmittelbarer Nähe befinden sich Parks, Grünflächen und Erholungsgebiete – ideal für Spaziergänge, Sport oder Freizeit.
- Sehr gute Anbindung: Straßenbahn- und Bushaltestellen sind bequem erreichbar.
- Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in Laufnähe: Supermärkte, Restaurants, Cafés, Apotheken, Kindergärten, Schulen, Hochschulen, Gesundheitszentren und Spielplätze.
- Keine kostenpflichtige Parkzone – bequemes Parken direkt am Haus.

Zusätzliche Möglichkeiten

Die Räume im Inneren des Hauses bieten viel Gestaltungsspielraum und können flexibel an individuelle Wohnbedürfnisse angepasst werden – ob als großzügiges Familienhaus, Mehrgenerationendomizil oder mit Homeoffice-Möglichkeiten.

Dieses außergewöhnliche Haus vereint Charme, Substanz und eine attraktive Lage.

Nebenkosten

- Geschätzte jährliche Heizkosten: ca. €939 (PLN 4.000)

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort vom Charme dieser Immobilie begeistern!

Szczegóły

Doppelhaushälfte mit Charme in Pogodno

Diese attraktive Doppelhaushälfte befindet sich in bester Lage im beliebten Stadtteil Pogodno auf einem ebenen, rechteckigen Grundstück von 460 m². Das im Jahr 1930 aus Ziegel erbautes Haus bietet eine

großzügige Wohnfläche von 200 m², die sich harmonisch über drei Etagen verteilt.

Ausstattung und Zustand

- **Gesamtfläche:** 200 m²
- **Grundstücksgröße:** 460 m²
- **Hausart:** Doppelhaushälfte
- **Baujahr:** 1930
- **Bauweise:** Ziegel

- **Zustand:** Sehr gut
- **Standard:** Gut
- **Etagenanzahl:** 3 (einschließlich Erdgeschoss)
- **Dach:** Ziegeldach
- **Fenster:** Neue Holzfenster sowie Kunststofffenster
- **Bodenbeläge:** Dielen und Paneele
- **Küche:** Offene Küche
- **Badezimmer:** 2
- **Separates WC:** 1
- **Garage:** Ja, 1 Stellplatz
- **Heizung:** Fernwärme sowie Gas-Zentralheizung
- **Warmwasser:** Gastherme (zwei Kreisläufe)
- **Stromanschluss:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Wasserversorgung:** Aus dem öffentlichen Netz
- **Kanalisation:** Öffentlich
- **Grundstückseigentum:** Eigentum (Anteil 1/1)
- **Einfriedung:** Gemischt

Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend und dennoch in fußläufiger Nähe zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

- Parks und Wälder in der Nähe
- Geschäfte, Apotheken, Restaurants und Cafés in unmittelbarer Umgebung
- Kindergärten, Grundschulen sowie eine Hochschule in der Nähe
- Fitnessstudio, Spielplatz und Bank fußläufig erreichbar
- Polizeistation und Krankenhaus in der Umgebung

Diese Immobilie vereint historischen Charme mit modernem Komfort und eignet sich ideal als Familienwohnsitz in einem der begehrtesten Viertel der Stadt.

Cechy nieruchomości

Gas Garage 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