



## **Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Toplage von Stettin-Pogodno mit Balkon & Garage**

**272,000 € (1,149,000 PLN)**

Rok budowy 2007 4 Pokoje ~103 m<sup>2</sup>

### **Opis**

#### **Exklusive 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Toplage von Szczecin-Pogodno**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer stilvollen, großzügigen Wohnung, die Qualität, Komfort und Eleganz harmonisch verbindet. Gelegen in einem gepflegten, zweistöckigen Apartmenthaus aus dem Jahr 2007 im charmanten Stadtteil Pogodno, bietet diese Immobilie ein besonderes Wohngefühl für Menschen, die Wert auf Ruhe, Licht und städtische Lebensqualität legen.

## Wohnfläche & Raumaufteilung

Die Wohnung erstreckt sich über insgesamt 103,21 m<sup>2</sup>, davon 97,7 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche sowie eine zugeordnete, großzügige Abstellfläche von 5,51 m<sup>2</sup>. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohnambiente:

- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- Separate Küche
- Zwei ruhige Schlafzimmer – Hauptschlafzimmer mit direktem Balkonzugang
- Ankleideraum bzw. begehbare Kleiderschrank
- Geräumiges Bad mit Badewanne, Bidet, Waschbecken, Fenster, WC und Waschmaschine
- Separates Gäste-WC
- Flur mit optimalem Stauraum

Dank der Deckenhöhe von 2,90 m wirkt das Interieur besonders weitläufig und hell. Die Fensterfronten sind nach Süden, Westen und Osten ausgerichtet und bieten ganztägig Sonnenlicht.

## Komfort & Ausstattung

Diese Wohnung begeistert mit hochwertiger Ausstattung und gepflegtem Zustand:

- Frisch gestrichen im Dezember 2024
- Eleganter Echtholzboden
- Große, panoramische Fenster mit Ausblick ins Grüne
- Rollläden mit Einbruchschutz
- Voll ausgestattete Küche mit Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler
- Waschmaschine im Badezimmer
- High-Speed-Internet und Kabel-TV
- Videoüberwachung und Gegensprechanlage
- Balkon mit zwei Zugängen – perfekt für den Morgenkaffee oder entspannte Abende
- Inklusive privatem Stellplatz in der Tiefgarage
- Eigenes, großes Kellerabteil

Ein Aufzug bringt Sie bequem und barrierefrei direkt von der Tiefgarage bis vor Ihre Wohnungstür – ein echter Vorteil, auch für Familien mit Kinderwagen oder Personen mit eingeschränkter Mobilität.

In naher Zukunft ist der Austausch der Fenster gegen moderne Dreifachverglasung geplant, was den Wohnkomfort steigern und die Energieeffizienz zusätzlich verbessern wird.

### **Lage – Pogodno: grün, ruhig & stadtnah**

Die Wohnung befindet sich im begehrten Stadtteil Pogodno – einer ruhigen, gepflegten Wohngegend mit hoher Lebensqualität und schneller Anbindung an das Stadtzentrum (ca. 8–9 Minuten mit dem Auto). In fußläufiger Umgebung finden Sie:

- Den Skwer Waleriana Pawłowskiego – ideal zum Spazieren, Entspannen und Sport
- Den beliebten Rynek Pogodno mit Geschäften, Restaurants, Cafés und sämtlicher Infrastruktur
- Schulen, Kindergärten, Arztpraxen, Banken und Dienstleistungen
- Straßenbahn- und Bushaltestellen für eine perfekte Verkehrsanbindung

### **Monatliche Nebenkosten**

- Hausgeld: ca. €149 (PLN 633)
- Rücklagenbildung für Instandhaltung: ca. €29 (PLN 123)

Diese Wohnung bietet eine seltene Kombination aus Eleganz, Funktionalität und einer exzellenten Lage. Ideal für alle, die urbanen Komfort und ein ruhiges Lebensumfeld zu schätzen wissen.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und erleben Sie die besondere Atmosphäre dieser Immobilie. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Szczecin-Pogodno!

## Szczegóły

### Moderne 4-Zimmer-Wohnung in Pogodno – 103,21 m<sup>2</sup> mit Garage und hochwertiger Ausstattung

Wir präsentieren Ihnen eine sehr gepflegte, geräumige Wohnung mit einer Gesamtfläche von 103,21 m<sup>2</sup> im beliebten Stadtteil Pogodno. Die Immobilie befindet sich im ersten Stock eines modernen zweistöckigen Apartmenthauses aus dem Jahr 2007.

#### Hauptmerkmale der Wohnung:

- **Zimmeraufteilung:** Großzügiges Wohnzimmer, separate Küche, drei Schlafzimmer, Badezimmer mit Fenster sowie separates WC. Die Küche ist komplett ausgestattet – mit Kühlschrank, Backofen, Spülmaschine und Waschmaschine.
- **Badezimmerausstattung:** Badewanne, Waschbecken, WC, Bidet, Fenster.
- **Bodenbelag:** Hochwertige Dielen.
- **Raumhöhe:** 2,90 m – sorgt für ein angenehmes Raumgefühl.
- **Ausrichtung:** Fenster mit Blick nach Süden, Osten und Westen – viel Tageslicht während des ganzen Tages.

#### Technischer Standard & Ausstattung:

- Sehr guter Zustand der Wohnung und des gesamten Gebäudes, Ziegelbauweise.
- Zentrale Warmwasserversorgung und Fernwärme – beide aus dem städtischen Netz.
- Aufzug vorhanden – ideal für Familien oder ältere Menschen.
- Multimedia: Kabel-TV und Internetanschluss vorhanden.
- Sicherheit: Überwachungsanlage und Gegensprechanlage.
- Vollumzäuntes Grundstück – zusätzliche Privatsphäre und Sicherheit.
- Eigene Garage – komfortabler und sicherer Stellplatz.
- Separater Abstellraum / begehbare Kleiderschrank.

#### Lage:

Das Wohnhaus liegt im schönen, ruhigen Viertel Pogodno mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In der Nähe befinden sich Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Grünflächen und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

#### Monatliche Nebenkosten:

Gesamte Betriebskosten inkl. Heizung und Wasser betragen ca. **€360 (PLN 1.525)** im Monat.

Diese ansprechende Wohnung vereint Komfort, Raum und eine exzellente Lage – ideal für Familien oder für alle, die urbanes Wohnen in gehobener Umgebung suchen.

## Cechy nieruchomości

Aufzug   Zaun   Garage   Garderobe   Garten   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