



## Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Garten und Garage in Stettin-Pogodno

**194,000 € (819,000 PLN)**

Rok budowy 1930   3 Pokoje   ~74 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Charmantes 3-Zimmer-Wohnung mit Garten und Garage im Herzen von Pogodno

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Wohnlagen von Szczecin – im Herzen von Pogodno. Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in einem charmanten, gepflegten Altbau aus dem Jahr 1930.

### Wohnfläche & Aufteilung

Die eigentliche Wohnfläche beträgt ca. 74 m<sup>2</sup> und ist optimal aufgeteilt. Die Wohnung befindet sich in einem Haus mit lediglich sechs Parteien – eine freundliche Nachbarschaft ist hier garantiert. Darüber hinaus gehören zur Immobilie:

- **Privater Garten** von ca. 200 m<sup>2</sup> – ideal für Kinder, Haustiere oder entspannte Stunden im Freien
- **Geräumiger Keller** mit ca. 9,2 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- **Privater Garagenstellplatz** mit ca. 7,6 m<sup>2</sup>
- **Zusätzliches Außenstellplatzrecht** auf dem umzäunten Grundstück

### Ausstattung & Zustand

Die Wohnung wurde vor wenigen Jahren renoviert. Dabei wurden unter anderem die Küche und das Badezimmer modernisiert sowie Wände glatt verputzt und gestrichen. Der Zustand des gesamten Objekts ist sehr gut, das Gebäude präsentiert sich gepflegt und solide.

- Moderne Kunststofffenster
- Gaszentralheizung (2-Kreislauf) für Heizung und Warmwasser
- Küche mit Tageslicht
- 1 Badezimmer
- Massives Ziegelmauerwerk
- Gegensprechanlage vorhanden

Die Bewohnergemeinschaft kümmert sich liebevoll um die Pflege und Erhaltung der Immobilie. Der Dachstuhl wurde kürzlich komplett erneuert; die hierfür aufgenommenen Finanzierungskosten werden über ein monatliches Hausgeld in Höhe von ca. €64 (PLN 270) bis Ende 2026 getilgt.

### Lage

Pogodno zählt zu den attraktivsten Wohngegenden Szczecins. Die ruhige und doch zentrale Lage bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das Stadtzentrum, eine gute Infrastruktur sowie zahlreiche Grünflächen. Ideal für Familien, Paare oder Investoren, die Wert auf Lebensqualität in urbanem Umfeld legen.

Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein – überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie!

## Szczegóły

### Geräumige 3-Zimmer-Wohnung in Pogodno

**Wohnfläche:** 74,00 m<sup>2</sup>

**Lage:** Pogodno, ruhige und beliebte Wohngegend

**Baujahr:** 1930

**Gebäudeart:** Mehrfamilienhaus (Ziegelbau)

Diese helle und gepflegte Wohnung in sehr gutem Standard befindet sich im Erdgeschoss eines einstöckigen Hauses in einem der charmantesten Viertel von Szczecin – Pogodno. Die Immobilie bietet nicht nur hohen Wohnkomfort, sondern auch praktische Zusatzflächen und Ausstattungsmerkmale.

#### Raumaufteilung:

- **3 großzügige Zimmer**, die individuell genutzt werden können – als Schlafzimmer, Wohnzimmer oder Arbeitszimmer
- **Separate Küche mit Fenster**, voll funktional und hell
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Kellerraum:** 9 m<sup>2</sup> – ideal für zusätzliche Lagerung

- **Privater Gartenanteil**, perfekt zum Entspannen oder Gärtnern
- **Garage**, die zur Wohnung gehört

#### Ausstattung:

- Zentralheizung sowie Warmwasser über **Gasetagenheizung (2-Kreissystem)**
- Kunststofffenster sorgen für gute Wärmedämmung
- Gegensprechanlage vorhanden
- Gasanschluss vorhanden

#### Nebenkosten:

- Monatliches Hausgeld: **€130 (PLN 550)** – beinhaltet Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums
- Jährliche Grundsteuer: **€240 (PLN 1.010)**

Diese stilvolle Altbauwohnung überzeugt durch ihre solide Substanz, die hervorragende Lage und die durchdachte Raumaufteilung. Ideal für Familien, Paare oder als Kapitalanlage. Die Kombination aus citynaher Anbindung und grünem Wohnumfeld macht Pogodno besonders attraktiv.

Vereinbaren Sie jetzt einen  
Besichtigungstermin und überzeugen Sie

sich selbst von diesem besonderen  
Angebot!

## **Cechy nieruchomości**

Keller Gas Garage 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