



## Stettin-Pogodno: Stilvolle Gartenwohnung in renovierter Villa mit Terrasse und Charme

**260,000 € (1,108,800 PLN)**

Baujahr 1928   2 Zimmer   ~68 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Elegantes Apartment mit privatem Garten in historischer Villa in Szczecin-Pogodno**

Wir präsentieren Ihnen ein exklusives Apartment mit einer Fläche von 67,87 m<sup>2</sup> im Souterrain einer stilvoll renovierten Villa im charmanten, historischen Stadtteil Pogodno. Dieses Apartment besticht durch einen großzügigen, sonnigen Gartenbereich von 87,70 m<sup>2</sup> sowie eine geräumige Terrasse mit 33,07 m<sup>2</sup> – der perfekte Ort zum Entspannen und Genießen.

Die Villa wurde in vier eigenständige Apartments aufgeteilt, mit Wohnflächen von 67,87 m² bis 135,10 m². Jedes Apartment erstreckt sich über eine eigene Etage, was maximale Privatsphäre und Wohnkomfort garantiert.

Der architektonische Charakter des Hauses wurde mit großer Sorgfalt bewahrt und in Zusammenarbeit mit einem renommierten Architekturbüro aus Szczecin liebevoll restauriert. Gleichzeitig wurde der Standard auf ein modernes Wohnniveau gehoben, um auch höchsten Ansprüchen gerecht zu werden.

### **Einzigartige Lage – urbaner Komfort trifft naturnahes Wohnen**

Die Umgebung bietet eine besonders gelungene Kombination aus urbaner Lebensqualität und ruhigem, grünem Umfeld. Auf dem über 300 m² großen Grundstück mit altem Baumbestand, gepflegten Grünflächen und kleinem Parkcharakter erleben Sie Ruhe und Natur mitten in der Stadt. Besonders hervorzuheben ist der private Gartenanteil dieses Apartments – eine echte Seltenheit in dieser begehrten Lage.

Zahlreiche Parks und Grünanlagen in unmittelbarer Umgebung laden zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur: In fußläufiger Nähe finden Sie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs, Supermärkte, Dienstleistungsangebote und das bekannte Marktgelände „Targowisko Pogodno“ mit vielseitigem kulinarischem und lokalem Angebot.

### **Ausstattung und Komfort**

- **Wohnfläche:** 67,87 m²
- **Terrasse:** 33,07 m²
- **Privatgarten:** 87,70 m²
- **Zustand:** Entwicklerstandard – zur individuellen Gestaltung bereit
- **Lage in der Villa:** Souterrain mit separatem Zugang
- **Etagenwohnung:** Jede Einheit auf einer eigenen Etage
- **Zusätzliche Räume:** Eigener Abstellraum im Preis inklusive
- **Gemeinschaftseinrichtungen:** Fitness- und Erholungsbereich für alle Bewohner

### Parkmöglichkeiten

Jedem Apartment ist ein separater Garagenstellplatz auf dem grünen Grundstück zugeordnet. Die Garage ist optional und gegen einen Aufpreis von €23.530 (PLN 100.000) brutto erhältlich.

### Preisgestaltung

Die angegebenen Preise verstehen sich als Nettopreise. Zuzüglich fällt die gesetzliche Mehrwertsteuer in Höhe von 8 % an.

Diese Immobilie überzeugt durch ihr besonderes Flair, die repräsentative Architektur, die ruhige und dennoch zentrale Lage sowie den hohen Wohnkomfort. Eine perfekte Wahl für alle, die stilvolles Wohnen, Privatsphäre und Nähe zur Natur in einem historischen Rahmen zu schätzen wissen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins – wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich präsentieren zu dürfen.

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Stadtteil / Wohngebiet:** Pogodno

**Gesamtfläche:** 67,87 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Gebäudetyp:** Villa

**Baujahr:** 1928

**Standard:** Entwickeltzustand (zur individuellen Fertigstellung)

**Bauweise:** Ziegelmauerwerk

**Küche:** Separate Küche

**Küchenfläche:** 15,50 m<sup>2</sup>

**Anzahl Badezimmer:** 1

**Zimmerflächen:** 14,40 m<sup>2</sup> + 20,40 m<sup>2</sup>

**Anzahl Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 2

**Raumhöhe:** 274 cm

**Warmwasserquelle:** Gasdurchlauferhitzer (Zweikreis-System)

**Heizung:** Gaszentralheizung

**Gasanschluss:** Ja

**Sicherheit:**

- Alarmanlage: Ja
- Videoüberwachung: Ja
- Gegensprechanlage: Ja

**Umzäunung:** Vollständig eingezäunt

**Garage:** Ja

**Garten:** Ja

**Umgebung:**

- Nächster Park: in der Nähe

- Nächstes Geschäft: in der Nähe

- Öffentliche Verkehrsmittel: in der Nähe

- Nächster Spielplatz: in der Nähe

**Eigenschaften der Immobilie**

Gas    Zaun    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.

## **Zusammenarbeit mit uns**

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet. Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.



**Lukasz Szulborski**

**+49 172 971 53 41**

Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3.69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.

## **Steuerliche Vorteile**

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.