



Stilvoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Top-Lage Pogodno, Stettin

207,000 € (880,000 PLN)

Baujahr 1997 3 Zimmer ~88 m²

Beschreibung

Stilvoll renovierte Wohnung im beliebten Stadtteil Pogodno

Willkommen in dieser lichtdurchfluteten, geschmackvoll modernisierten Wohnung mit vielseitigem Raumangebot, optimaler Ausrichtung und durchdachten Details.

Wohnfläche und Aufteilung

- **Nutzfläche:** ca. 70,92 m²
- **Gesamtbodenfläche:** ca. 88,00 m²
- Zusätzlich: **Dachboden** mit Velux-Dachfenster, beheizt (Nutzfläche: ca. 5,07 m²; Bodenfläche: ca. 13,05 m²)
- **2 Kellerräume**

Im Zuge einer vollständigen Sanierung Ende 2023 / Anfang 2024 wurde die Wohnung komplett umgestaltet. Eine Innenwand zwischen Wohnbereich und Flur wurde teilweise entfernt.

Raumaufteilung

- **Wohnzimmer mit Balkon:** Nutzfläche ca. 31,16 m²; Bodenfläche ca. 32,53 m²
- **Küche:** Nutzfläche ca. 9,38 m²; Bodenfläche ca. 14,61 m²
- **Arbeitszimmer/Gästezimmer:** Nutzfläche ca. 7,75 m²; Bodenfläche ca. 13,00 m²
- **Schlafzimmer:** Nutzfläche ca. 10,83 m²; Bodenfläche ca. 16,06 m²
- **Tageslichtbad:** Nutzfläche ca. 7,70 m²
- **Innenflur beim Bad** mit Zugang zum Dachboden über ausziehbare Deckenleiter
- **Straßenseitige Ausrichtung:**
 - Ost: Küche, Arbeitszimmer
 - Süd: Schlafzimmer, Bad
 - West: Wohnzimmer, Balkon

Ausstattung & Highlights

- Hochwertige neue **3-fach verglaste Fenster:**
 - Dachfenster: **VELUX**, mit pflegefreier weißer Polyurethan-Beschichtung
 - Wandfenster: **FRAMEX**, mit weißen Steinfensterbänken
- Neue schallisolierte Eingangstür: **POLSKONE B-30**
- **Fuji Electric KETA Klimaanlage** mit Heizung, wLAN-fähig, sehr leise, mit unter Putz verlegten Anschlüssen
- **Wände** geglättet und in edlem Weißton **TIKKURILA WHITE PEARL** gestrichen
- **Ambientebeleuchtung** mit optimal platzierten Lichtpunkten
- **Fußböden komplett erneuert:**
 - Spanischer glasierten Feinsteinzeug **Geotiles MAKAI MARFIL**, 60x120, Oberflächenstruktur: Schiefer
- Hochwertige **Berry Alloc Ocean+** Laminat-Paneele, 8 mm, Farbton Bloom Natural+ auf Quarzunterlage

Bad – Elegant & Funktional

- Tageslichtbad mit Fenster und Blick in den Himmel

- Einheitlicher Bodenbelag mit dunklem Wandakzent an der Badewanne
- Badewanne: **Kaldewei Cayono**, 170 cm
- Sanitärausstattung: **BERNSTEIN** (WC, Bidet, Waschbecken), **GEBERIT**, **HANSGROHE**
- Integrierte LED-Beleuchtung an Badewanne und berührungsloses LED-Spiegellicht (Ø 100 cm)
- Deckenleuchte mit Farbtemperaturwechsel (neutral/warmweiß)
- Revisionsöffnungen unter der Badewanne – magnetisch, flächenbündig & dezent

Küche – Modern mit Stil

- Wand vollständig bis zur Decke mit dem im Wohnraum verwendeten Feinsteinzeug gefliest
- Einbauküche inklusive Geräte geplant – bereits im Preis berücksichtigt

Weitere Vorteile

- Sehr angenehmes Raumklima – auch ohne Heizung konstante 19–20 °C
- **Fernwärmeversorgung (Zentralheizung)**
- Ruhiges, gepflegtes Treppenhaus mit netter Nachbarschaft
- **Top-Lage in Pogodno** mit direkter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Buslinien 75, 53, 521)
- Nahversorgung durch Supermärkte, Apotheken, Schulen, Kirchen, Ärzte und mehr in direkter Umgebung

Diese Immobilie kombiniert Charme, modernste Technik und eine ausgezeichnete Lage – ideal für alle, die stilvolles Wohnen in grüner Umgebung schätzen.

Details

Immobilientyp: Wohnung

Verfügbar ab: 15.04.2024

Stadtteil/Siedlung: Pogodno

Gesamtfläche: 88,00 m²

Gebäudetyp: Wohnblock

Baujahr: 1997

Standard: Perfekter Zustand

Wandmaterial: Ziegel

Küchentyp: Separate Küche

Anzahl der Badezimmer: 1

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):

3

Warmwasserquelle: Städtisches Netz

Heizung: Fernwärme aus dem städtischen Netz

Keller: Ja

Gasanschluss: Ja

Gegensprechanlage: Ja

Fußbodenbelag: Fliesen, Paneele

Garage: Ja

Lage und Umgebung

- **Nächster Park:** In der Nähe
- **Nächste Grundschule:** In der Nähe
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe
- **Nächstgelegenes Restaurant:** In der Nähe
- **Nächste Bank:** In der Nähe
- **Nächster Spielplatz:** In der Nähe

Diese gepflegte Wohnung befindet sich in einem ruhigen, beliebten Stadtteil Pogodno. Die Immobilie besticht durch ihre großzügige Fläche von 88 m², verteilt auf funktionale Räume, darunter eine

separate Küche und ein modernes Badezimmer. Die Wohnung liegt in einem soliden Ziegelbau aus dem Jahr 1997 und befindet sich in einem idealen Zustand – sofort bezugsfertig.

Die Beheizung sowie die Warmwasserversorgung erfolgt effizient über das städtische Fernwärmenetz. Zusätzlich steht den Bewohnern ein Kellerraum sowie eine eigene Garage zur Verfügung. Für weiteren Komfort sorgen ein zuverlässiger Gasanschluss und eine Gegensprechanlage.

Sowohl Fliesen als auch hochwertige Paneele garantieren ein angenehmes Wohnklima und leichte Pflege der Fußböden. Familien profitieren von der Nähe zu Bildungseinrichtungen, Spielplätzen, Parks sowie sämtlichen Dienstleistungsangeboten. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet das attraktive Gesamtangebot ab.

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Garage 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.

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.

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41