



## Charmantes saniertes Reihenhaus mit Wintergarten und Gartenidylle in Stettin-Pogodno

**434,000 € (1,840,000 PLN)**

Baujahr 1930 4 Zimmer ~120 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Charmantes Reihenhaus mit Wintergarten in ruhiger Lage – Pogodno, Stettin

Inmitten einer ruhigen und grünen Seitenstraße im beliebten Stadtteil Pogodno erwartet Sie dieses liebevoll sanierte Reihenhaus mit viel Charme und Charakter. Die Lage nahe des Kasprowicz-Parks und der Jasne Błonia-Wiesen sorgt für eine ausgezeichnete Wohnqualität – ideal für Familien oder alle, die urbanes Leben mit Natur verbinden möchten.

#### Wohnen mit Stil und Komfort

Das 1930 erbaute Haus wurde umfassend modernisiert und bietet heute einen sehr hohen Wohnstandard. Bereits das Eingangsbereich überzeugt mit hochwertigen Materialien – darunter ein handgeschmiedeter Metallzaun, der individuell bei einem Kunstschmied angefertigt wurde. Vor dem Haus befindet sich ein großzügiger Stellplatz, stilvoll mit Granitsteinen gepflastert.

### **Raumaufteilung und Ausstattung**

- **Gesamtfläche:** 120 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** ca. 90 m<sup>2</sup>
- **Grundstück:** 200 m<sup>2</sup> – rechteckig geschnitten
- **Etagen:** 2 + ausgebautes Dachgeschoss + Vollkeller

### **Erdgeschoss (ca. 40 m<sup>2</sup>):**

Großzügige Küche mit Essbereich, teilweise offen gestaltet zum hellen Wohnzimmer mit Kaminofen. Von hier aus Zugang zum gemütlichen Wintergarten mit Blick ins Grüne. In der Küche bleibt die maßgefertigte Einbauküche samt moderner Geräte erhalten. Granitarbeitsplatten und stilvolle, glasierten Feinsteinzeugfliesen schaffen ein hochwertiges Ambiente. Angenehme Fußbodenheizung sorgt für Komfort.

### **Obergeschoss:**

Zwei Schlafzimmer und ein Tageslichtbad mit Eckbadewanne und WC. Die Ausstattung ist geschmackvoll und funktional zugleich.

### **Dachgeschoss:**

Ein weiteres Zimmer sowie ein modernes Bad mit Dusche bieten zusätzlichen Platz für Gäste oder als Arbeits-/Hobbyraum.

### **Keller:**

Der voll ausgebaute Keller beeindruckt mit durchdachtem Raumkonzept: Hier befinden sich neben einem Technikraum mit neuem Vaillant-Heizgerät auch eine Waschküche und Trockenraum. Boden und Wände sind hochwertig verarbeitet.

### **Technische Highlights**

- Kunststofffenster mit einbruchhemmender Verglasung und Rollläden
- Neue Dachkonstruktion mit hochwertigem Tondachziegel

- Neue Elektro- und Sanitärinstallation
- Gas-Zentralheizung
- Internet- und Kabelfernsehanschluss
- Einbruchhemmende Haustür und neue Innentüren aus Holz

## Gartenparadies inklusive

Der Garten ist liebevoll und geschmackvoll angelegt – ein idealer Rückzugsort inmitten der Stadt.

## Lage & Umgebung

Das Haus befindet sich in einer sehr gefragten Wohngegend – ruhig und dennoch hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden (Buslinien 53, 60, 67 sowie Straßenbahnlinien 1 und 9). In der Nähe befinden sich Sporteinrichtungen wie Tennisplätze oder die Eishalle „Lodogryf“. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und alles für den täglichen Bedarf sind bequem erreichbar.

## Einziehen & Wohlfühlen – ab Mai 2025

Dieses traumhafte Zuhause ist ab dem 26. Mai 2025 bezugsfrei. Der aktuelle Preis beträgt €360.000 (PLN 1.530.000).

Ein persönlicher Besichtigungstermin lohnt sich – erleben Sie Lebensqualität in einer der besten Lagen Stettins!

## Details

**Immobilienart:** Doppelhaushälfte

**Verfügbar ab:** 26.05.2025

**Stadtteil:** Pogodno

**Lage des Grundstücks:** Flaches Gelände

**Gesamtfläche:** 120,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 200,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteckig

**Nutzfläche:** 90,00 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 1930

**Standard:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küche:** Küchenzeile

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Zufahrtsstraße:** Ruhige Straße

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

**Warmwasser:** Städtisches Netz

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

**Keller:** Vorhanden

**Stromanschluss:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Abwasser:** Städtisch

**Wasserversorgung:** Städtisch

**Internet:** Ja

**Kabelfernsehen:** Ja

**Kühlschrank:** Ja

**Backofen:** Ja

**Geschirrspüler:** Ja

**Türsprechanlage:** Ja

**Fenster:** Kunststoff

**Dachdeckung:** Keramikdachziegel

**Dachgeschoss:** Ausgebaut

**Zaunart:** Metall

**Garten:** Ja

**Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe

**Mikrowelle:** Ja

**Frühere Preisvorstellung:** €360.000

(PLN 1.530.000)

## **Eigenschaften der Immobilie**

Keller Gas 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.