



Historische Villa in Stettin-Pogodno mit großem Garten und vielseitigem Wohnkonzept

803,000 € (3,399,000 PLN)

Baujahr 1930 7 Zimmer ~160 m²

Beschreibung

Historische Villa im begehrten Stadtteil Pogodno

Diese charmante, freistehende Villa aus der Vorkriegszeit befindet sich in einer der gefragtesten Lagen von Szczecin – im älteren Teil von Pogodno. Die Immobilie begeistert mit großzügigem Raumangebot, liebevoll restaurierter Originalausstattung und einem weitläufigen Grundstück von 625 m².

Wohnfläche & Aufteilung

Die Immobilie bietet eine großzügige Gesamtnutzfläche von ca. 320 m², verteilt auf mehrere Ebenen:

Erdgeschoss (ca. 80 m²): - Drei lichtdurchflutete Zimmer in klassischer Enfilade-Anordnung - Wintergarten mit besonderem Flair - Voll ausgestattete Küche mit direktem Zugang zur Terrasse - Angrenzende Speisekammer - Badezimmer - Flur mit Eingangsbereich

Obergeschoss (ca. 80 m²): - Vier geräumige Zimmer mit aufwendig restaurierter Originalholzverarbeitung - Wohnküche mit offenem Wohnbereich (die Küche kann leicht zurückgebaut werden, um ein zusätzliches Zimmer zu schaffen) - Badezimmer - Balkon zur Straßenseite - Flurbereich

Dachgeschoss (ca. 80 m² Bodenfläche): Das Dachgeschoss bietet Ausbaupotenzial für eine luxuriöse Schlafzimmer-Suite mit eigenem Bad.

Kellergeschoss (ca. 80 m²): Der vollunterkellerte Bereich eignet sich ideal für Lagerfläche, Hobbyräume oder weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Weitere Ausstattungsmerkmale

- Baujahr: 1930
- Gute Bausubstanz mit Potenzial für kleinere Renovierungen
- Massivbauweise aus Ziegelstein
- Separater Anbau aktuell vermietet – bietet konstante Mieteinnahmen
- Jedes Geschoss mit eigener Küche, Bad und separaten Zählern – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder zur Teilvermietung
- Geräumige Garage mit vier Stellplätzen

Diese stilvolle Villa verbindet historischen Charme mit modernen Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Familien, Kapitalanleger oder Liebhaber von Altbauten. Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Besichtigung.

Monatliche Mieteinnahmen aus dem Anbau: €700 (PLN 2.990)

Details

Immobilientyp: Einfamilienhaus

Stadtteil: Pogodno

Gesamte Wohnfläche: 160,00 m²

Grundstücksfläche: 625,00 m²

Nutzfläche: 320,00 m²

Baujahr: 1930

Bauweise: Massivbau (Ziegel)

Zustand: Guter Standard, benötigt kleinere Renovierungen

Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss): 1

Keller: Vorhanden

Badezimmer: 2

Garage: Ja

Anzahl der Garagenplätze: 4

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich im beliebten Stadtteil Pogodno. Die Gesamtwohnfläche von 160,00 m² verteilt sich über eine Etage und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die großzügige Nutzfläche von 320,00 m² sowie das

625,00 m² große Grundstück bieten viel Platz zur individuellen Gestaltung.

Das im Jahr 1930 errichtete Gebäude überzeugt mit solider Ziegelbauweise. Der Zustand des Hauses ist gut, es sind jedoch kleinere Renovierungsarbeiten einzuplanen.

Zwei Badezimmer bieten Komfort für die ganze Familie. Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über eine Garage mit Platz für vier Fahrzeuge – ideal für Familien mit mehreren Autos oder Hobbyräume.

Ehemaliger Preis: €820.140 (PLN 3.500.000)

Eigenschaften der Immobilie

Keller Garage 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.

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