



## Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in beliebter Lage von Stettin-Pogodno

**165,000 € (699,000 PLN)**

Baujahr 1989   3 Zimmer   ~55 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Komfortable 3-Zimmer-Wohnung im beliebten Stadtteil Pogodno**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen des grünen und gepflegten Stadtteils Pogodno. Diese charmante und modernisierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines sanierten, vierstöckigen Wohnhauses aus dem Jahr 1989.

**Raumaufteilung und Ausstattung**

Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup> und zeichnet sich durch eine durchdachte und praktische Raumaufteilung aus:

- Helles, geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zu einem gemütlichen Balkon – ideal zum Entspannen
- Zwei separate Schlafzimmer – perfekt als Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Gästezimmer
- Funktionale, separate Küche mit Fenster und viel Tageslicht
- Eingangsbereich mit einem großen Einbauschränk für optimale Stauraumnutzung
- Badezimmer mit moderner Duschkabine, Waschbecken und Waschmaschine
- Separates WC

**Zustand und Ausstattung**

Das Apartment wurde umfassend renoviert: sämtliche Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen wurden erneuert.

Weitere Highlights:

- Hochwertige Laminatböden im Wohnbereich und Flur
- Fliesen in Bad und WC, moderne Wandfliesen in allen Nassräumen
- Glatt verputzte Wände, frisch gestrichen
- Energiesparende PVC-Fenster
- Sicherheitstür
- Internet- und Kabel-TV-Anschluss vorhanden

Das Gebäude selbst wurde wärmegeklämmmt, was für niedrige Heizkosten sorgt. Beheizung und Warmwasser erfolgen über das städtische Fernwärmenetz.

Die monatlichen Nebenkosten betragen ca. €175 (PLN 750) und beinhalten bereits Heiz- und Warmwasserkosten, Rücklagen für Instandhaltung sowie allgemeine Betriebskosten.

**Weitere Vorteile**

- Eigenes, abschließbares Kellerabteil

- Öffentlicher, kostenfreier Parkplatz direkt vor dem Haus
- Gepflegtes Treppenhaus und grüne Umgebung
- Hinter dem Gebäude befinden sich ein Spielplatz und ein kleiner Parkbereich

### Lage

Die Wohnung befindet sich in einer hervorragenden Lage mit idealer Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – Bus- und Straßenbahnhaltestellen sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Alles für den täglichen Bedarf befindet sich in unmittelbarer Nähe:

- Supermärkte wie Biedronka
- Zahlreiche Nahversorger und Dienstleister
- Kindergärten und Schulen
- Spielplätze, Grünflächen und ein Park für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten
- Restaurants, Cafés, Fitnessstudios und Banken sind bequem erreichbar

### Fazit

Diese Wohnung ist eine hervorragende Wahl – ob für Eigennutzer oder als Kapitalanlage. Sie bietet eine perfekte Kombination aus ruhiger Wohnlage, urbaner Infrastruktur und moderner Ausstattung.

Verfügbar ab dem 03.07.2025. Wir laden Sie herzlich ein, diese Wohnung bei einem Besichtigungstermin kennenzulernen.

## Details

**Art der Immobilie:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 03.07.2025

**Stadtteil / Wohngebiet:** Pogodno

**Gesamtfläche:** 55,00 m²

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 1989

**Standard:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Großtafelbauweise

**Küchentyp:** Mit Fenster

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**  
4

**Raumhöhe:** 2,75 m

**Warmwasser:** Fernwärmenetz

**Heizung:** Fernwärme

**Keller:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Bodenbelag:** Terrakotta, Laminat

**Anzahl der Balkone:** 1

**Umgebung:**

- Nächster Wald: in der Nähe

- Nächster Kindergarten: in der Nähe

- Nächste Grundschule: in der Nähe

- Öffentliche Verkehrsmittel: in der Nähe

- Nächstes Restaurant: in der Nähe

- Nächster Fitnessclub: in der Nähe

- Nächste Bank: in der Nähe

- Nächster Spielplatz: in der Nähe

## **Eigenschaften der Immobilie**

Keller   Gas   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.



**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.