



Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Garten und Garage im grünen Stettin- Pogodno

258,000 € (1,100,000 PLN)

Baujahr 1930 6 Zimmer ~134 m²

Beschreibung

Charmantes Doppelhaus mit großem Garten, Terrasse, Einfahrt und separater Garage – im beliebten Stadtteil Pogodno

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Pogodno – einem charmanten und grünen Stadtteil, der ideale Wohnqualität und ruhige Umgebung vereint.

Auf einen Blick:

- **Haustyp:** Doppelhaushälfte
- **Gesamtfläche:** 134 m² (inkl. ca. 30 m² Keller)
- **Wohnfläche:** 104 m²

- **Grundstück:** 398 m², rechteckig geschnitten
 - **Baujahr:** 1930
 - **Zustand:** Sehr guter Bauzustand, gepflegt
 - **Verfügbar ab:** 26.08.2025
 - **Anzahl Etagen:** 2 + voll ausgebautes Dachgeschoss + Keller
 - **Garage:** Separate Massivgarage mit Stromanschluss und elektrischem Tor (19 m²)
 - **Parkplätze:** 2 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück
 - **Garten:** Ja, groß und liebevoll bepflanzt
 - **Internet / Kabel-TV:** Vorhanden
 - **Beheizung:** Gasheizung mit neuem Vaillant atmoTec-Heizkessel
-

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- **2 helle, gut geschnittene Wohnzimmer** mit großen Fenstern und neu verlegtem Laminatboden
- **Separate Küche (8 m²)** mit Fenster, Ausgang zum Garten und neuer Ausstattung: IKEA Kücheneinrichtung, Induktionskochfeld, Kühlschrank
- Zugang zur **Terrasse** und zum grünen Garten
- **Gäste-WC** im Eingangsbereich
- Terrasse mit einbruchssicherer Rolllade

Obergeschoss:

- **3 Schlafzimmer**, darunter eines mit Zugang zum **großen Balkon (8 m²)** mit Fliesen aus dem Jahr 2008
- **Badezimmer (4 m²)** mit Dusche, Waschbecken und WC

Dachgeschoss:

- Voll ausgebauter **Wohnbereich mit einem zusätzlichen Zimmer** – ideal als Jugendzimmer
- Gemütlicher Flur mit Holzverkleidung und zwei praktischen Einbaunischen / Abstellkammern
- Gut isoliert und sofort nutzbar

Keller (ca. 30 m²):

- **3 separate, trockene Räume** zur individuellen Nutzung: Hauswirtschaftsraum, Speisekammer, technischer Raum mit neuer Heizungsanlage

Weitere Highlights:

- **4 von 5 Fenstern im Obergeschoss sowie beide Terrassentüren** wurden durch moderne PVC-Fenster ersetzt
- **Ziegelgarage (19 m²)** mit Stromanschluss und Fernbedienungstor
- Elektrisches Einfahrtstor (Motor instand zu setzen)
- **Schnelle Verfügbarkeit möglich:** Übergabe innerhalb von 7 Tagen

Diese liebevoll gepflegte Doppelhaushälfte vereint klassischen Charme mit moderner Funktionalität. Der weitläufige Garten, die familiengerechte Raumaufteilung und die ruhige Lage machen dieses Objekt zu einer perfekten Wahl für alle, die komfortables Wohnen im Grünen suchen – und das nur wenige Minuten vom Zentrum entfernt.

Kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren – dieses Haus wird Sie begeistern!

Details

Typ der Immobilie: Doppelhaushälfte

Lage: Pogodno

Verfügbar ab: 26.08.2025

Wohnfläche: 104,00 m²

Gesamtfläche: 134,00 m²

Grundstücksfläche: 398,00 m²

Grundstücksform: Rechteckig

Baujahr: 1930

Bauweise: Ziegel

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Standard: Gut

Anzahl Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):

2

Küche: Separat

Küchenfläche: 8 m²

Badezimmer: 1

Badezimmerfläche: 4 m²

Ausstattung Bad: Waschbecken, WC, Badewanne

Separates WC: 1

Dachdeckung: Dachziegel

Garage: Ja

Anzahl Garagenplätze: 1

Garten: Ja

Balkonfläche: 8 m²

Terrassenfläche: 1 m²

- Internet

- Kabelfernsehen

- Kühlschrank

- Geschirrspüler

Anschlüsse und Ausstattung:

- Strom

- Gasanschluss

Bruttobetrag für Nebenkosten pro

Monat: €470 (PLN 2.000)

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garten Keller 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