



Freistehendes Einfamilienhaus in Stettin-Pogodno nahe Arkoński-Wald mit viel Potenzial

413,000 € (1,750,000 PLN)

Baujahr 1991 7 Zimmer ~327 m²

Beschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus mit viel Potenzial – Pogodno, in direkter Nähe zum Arkoński-Wald

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause inmitten des grünen Stadtteils Pogodno, nur wenige Schritte vom idyllischen Lasek Arkoński entfernt. Dieses frei stehende Einfamilienhaus bietet außergewöhnliche Entwicklungsmöglichkeiten – ob als Wohnsitz für die Familie oder als Standort für eine Kanzlei oder ein Büro. Hier vereinen sich Ruhe, Natur und ausgezeichnete Infrastruktur.

Überblick

- **Gebäudetyp:** Freistehendes Einfamilienhaus
- **Baujahr:** 1991
- **Gesamtfläche:** 326,55 m²
- **Wohnfläche:** 258,23 m²
- **Grundstücksgröße:** 667 m² (davon 164 m² im Erbbaurecht auf 99 Jahre)
- **Zustand:** Renovierungsbedürftig
- **Etagen:** 2 + Dachgeschoss + Vollkeller
- **Bauweise:** Massive Ziegelbauweise
- **Dach:** Steildach mit hochwertiger Keramik-Dachdeckung
- **Garage:** Doppelgarage – Fläche ca. 31,59 m²
- **Terrasse:** Großzügige Südterrasse mit ca. 20 m²

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- Wohnzimmer mit beeindruckenden 51,43 m² und großem Panoramafenster mit Blick in den Garten, Zugang zur Terrasse
- Separate Küche mit 11,1 m²
- Gäste-WC

Obergeschoss:

- Drei Schlafzimmer (ca. 18,3 m² / 18,3 m² / 10,4 m²)
- Badezimmer mit Tageslicht – ca. 8,6 m²

Dachgeschoss:

- Zwei weitere Zimmer mit charmanter Dachschräge (je ca. 15 m²)
- Zweites Badezimmer – ca. 4 m²

Kellergeschoss:

- Vollunterkellert mit ca. 70 m² Nutzfläche
- Zusätzlicher Raum sowie Hauswirtschafts-/Lagerräume

Ausstattung

- Fenster mit PVC-Rahmen

- Gaszentralheizung mit modernem Heizkessel
- Stromanschluss (inkl. 400V)
- Wasser- und Abwasseranschluss vorhanden
- Grundstück eingezäunt, begrünter Garten mit altem Baumbestand
- Vorbereitung für Videoüberwachung

Umgebung

Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus Natur und Stadtnähe:

- Nur wenige Meter zum Arkoński-Wald – ideal zum Spazieren, Joggen oder Radfahren
- Öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe (Bus und Straßenbahn) verbinden Sie schnell mit dem Stadtzentrum oder dem beliebten Badesee Głębokie
- Ruhige Wohngegend mit überwiegend Einfamilienhäusern – ideal für Familien und Berufstätige

Entwicklungspotenzial

Laut dem geltenden Bebauungsplan ist eine Wohnbebauung (freistehend oder Doppelhaus) vorgesehen.

- Maximale überbaubare Fläche: 90,4 m²
- Maximale Gebäudehöhe: 9,5 m
- Bis zu zwei oberirdische Geschosse erlaubt
- Alle Neubauten mit steilem Satteldach oder Flachdach (auch als begehbare Dachterrasse möglich)
- Mindestens 50 % des Grundstücks als Grünfläche zu erhalten
- Ausbau bis zur derzeitigen Gebäudehöhe möglich, mit Erhalt der Dachformen zur Straßenfront und Einbau von Dachflächenfenstern erlaubt

Verfügbarkeit

Bezugsfrei ab: **03.10.2025**

Dieses großzügige Haus bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Wohnen und Arbeiten an einem Ort nach Ihren Vorstellungen zu vereinen – in einer der beliebtesten Lagen von Szczecin. Vereinbaren Sie eine Besichtigung und entdecken Sie die Möglichkeiten dieses charmanten Anwesens.

Details

**Einfamilienhaus in Pogodno – viel Platz
und Potenzial**

Verfügbar ab: 03.10.2025

Lage: Pogodno, Stettin

Grundstücksfläche: 667,00 m²

(rechteckig)

Gesamtfläche: 326,55 m²

Nutzfläche: 258,23 m²

Baujahr: 1991

Bauweise: Ziegel

Zustand: Gut, jedoch
renovierungsbedürftig

Anzahl der Etagen (inkl. EG): 2

Unterkellerung: Ja

Kellerfläche: 70 m²

Dachbedeckung: Keramische Dachziegel

Grundstückseigentum: Eigentum

Raumaufteilung

- **Zimmer:**
- 51,43 m²
- 18,3 m²
- 18,3 m²
- 10,4 m²
- 15 m²

- 15 m²
- **Küche:**
- Separat
- Fläche: 11,1 m²
- **Badezimmer:**
- 2 Badezimmer
 - 8,6 m²
 - 4 m²
- Bad mit Dusche
- **WC:**
- Separat, 1 Stück
- **Terrasse:**
- 1 Terrasse, 20 m²
- **Garten:** Vorhanden
- **Garage:** 2 Stellplätze

Ausstattung

- Stromanschluss
- 400V Starkstrom
- Gasanschluss
- Videoüberwachung

Ein ideales Haus für Familien, die sich ein großzügiges Zuhause mit Modernisierungspotenzial in ruhiger Lage wünschen.

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Garage Garten Terrasse Aufzug

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.