



## **Familienfreundliche Maisonette mit Garten in ruhiger Bestlage von Stettin- Pogodno**

**283,000 € (1,199,000 PLN)**

Baujahr 1990   4 Zimmer   ~155 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Großzügige Maisonette-Wohnung mit Potenzial in ruhiger Lage von Szczecin-Pogodno**

Diese einladende, lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung mit einer Gesamtfläche von 155,30 m<sup>2</sup> befindet sich in einem sehr gepflegten, zweigeschossigen Reihenhaus in einer der beliebtesten und grünsten Gegenden von Szczecin – Pogodno. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, die Wert auf Raum, Komfort und ein ruhiges Wohnumfeld legen.

## Funktionale Raumaufteilung & Gestaltungsmöglichkeiten

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet eine durchdachte Raumaufteilung, die eine klare Trennung zwischen dem Wohnbereich und den privateren Räumen ermöglicht. Die großzügigen Fensterflächen sorgen den ganzen Tag über für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Raumangebot umfasst unter anderem:

- Ein Wohnzimmer mit ca. 40 m<sup>2</sup> – perfekt für gemütliche Familienabende oder gesellige Treffen
- Weitere drei Zimmer mit Flächen von ca. 23 m<sup>2</sup>, 24 m<sup>2</sup> und 16 m<sup>2</sup> – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office
- Eine Küche mit Fenster – hell und einladend
- Ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschbecken
- Zusätzliches separates WC

Der Zustand der Wohnung ermöglicht individuelle Gestaltungsmöglichkeiten – verwirklichen Sie Ihre persönlichen Wohnträume.

## Ausstattung & Komfort

- Heizungsart: Gaszentralheizung (mit Zweikreisbrenner) – zuverlässig und effizient
- Kunststofffenster
- Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat
- Installierter Internetanschluss, Kabelfernsehen, Telefonleitung
- Küche inklusive Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschbecken
- Gegensprechanlage vorhanden
- Stromanschluss 400V (Drehstrom)
- Vollständig eingefriedetes Grundstück mit privatem Garten
- Ausrichtung in alle Himmelsrichtungen – Nord, Süd, Ost und West

## Lage – Grün, ruhig und familienfreundlich

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Nebenstraße im Stadtteil Pogodno, einem der begehrtesten Viertel Szczecins. Die Umgebung ist von gepflegten Wohnhäusern und

viel Grün durchzogen. Trotz der ruhigen Lage bietet die Nachbarschaft eine hervorragende Infrastruktur.

In fußläufiger Entfernung finden Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen:

- Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote
- Kindergärten und Schulen
- Apotheken, Banken, Fitnessstudios

Die hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum macht diesen Standort besonders attraktiv für Berufspendler und Familien gleichermaßen.

### Weitere Informationen

- Wohnfläche laut Grundbuch: 155,30 m<sup>2</sup>
- Gebäudeart: Reihenhaus in Massivbauweise (Ziegel)
- Baujahr: 1990
- Zustand von Gebäude und Wohnung: Sehr gut
- Eigenes Grundstück mit Garten
- Bezugsfrei ab: 08.08.2024

### Fazit

Diese charmante Maisonette ist eine ideale Wahl für Familien oder alle, die ein großzügiges Zuhause in einer gepflegten, freundlichen Nachbarschaft suchen. Die Kombination aus praktischem Grundriss, individueller Gestaltungsmöglichkeit und attraktiver Lage mitten in Pogodno bietet vielseitige Nutzungsperspektiven – sowohl zum Selbstwohnen als auch zur Vermietung.

Die monatlichen Betriebskosten betragen etwa €1.019 (PLN 4.340).

### Details

#### Geräumige Maisonette-Wohnung in Pogodno – Verfügbar ab dem 08.08.2024

Willkommen in dieser großzügigen, sehr gepflegten Maisonette-Wohnung mit einer

Gesamtfläche von 155,30 m<sup>2</sup> im beliebten Stadtteil Pogodno. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Einfamilienhaus aus dem Jahr 1990.

### Aufteilung und Ausstattung:

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet viel Platz für komfortables Wohnen:

- **Zimmergrößen:** 23 m<sup>2</sup> + 24 m<sup>2</sup> + 16 m<sup>2</sup> + 40 m<sup>2</sup>
- **Anzahl der Etagen:** 2
- **Raumhöhe:** 260 cm
- **Badezimmer:** 1 – ausgestattet mit Badewanne, Dusche und Waschbecken
- **Zusätzliches WC:** 1
- **Küche:** Separate Küche mit Fenster

### Technische Ausstattung:

- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Warmwasser:** Zweikreislauf-Gastherme
- **Bodenbeläge:** Fliesen und Paneele
- **Fenster:** Kunststoff
- **Stromanschluss 400V (Starkstrom):** Ja
- **Gasanschluss:** Ja

### Weitere Ausstattung:

- Telefonanschluss
- Internetzugang
- Kabel-TV
- Gegensprechanlage
- Voll ausgestattete Küche mit Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler

- Vollständige Umzäunung für Privatsphäre
- Privatgarten

### Ausrichtung:

Die Wohnung ist gut belichtet mit Ausblick in alle Himmelsrichtungen:

- Norden
- Süden
- Osten
- Westen

### Umfeld:

In direkter Nähe finden Sie alles für den täglichen Bedarf, u.a.:

- Kindergarten
- Grundschule
- Apotheke
- Fitnessstudio
- Bank

### Preis:

Die vorherige Preisangabe betrug €305.633 (PLN 1.299.000).

Diese stilvolle und helle Wohnung eignet sich perfekt für Familien, die großzügiges Wohnen in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage schätzen. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

## **Eigenschaften der Immobilie**

Gas   Zaun   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.



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.

**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41

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.