



## Modernes 3-Zimmer-Apartment mit Balkon in ruhiger Lage von Stettin-Pogodno

**184,000 € (785,000 PLN)**

Baujahr 2015   3 Zimmer   ~63 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Modernes und sonniges 3-Zimmer-Apartment in ruhiger Lage von Pogodno

Willkommen in dieser charmanten Wohnung, gelegen in einer der grünsten und ruhigsten Gegenden des Stadtteils Pogodno – ideal für alle, die Ruhe schätzen, aber nicht auf eine gute Anbindung an das Stadtzentrum verzichten möchten. Die Umgebung bietet vielfältige Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, medizinischen Einrichtungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Restaurants in unmittelbarer Nähe.

#### Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** 63 m<sup>2</sup>

- **Baujahr:** 2015 (Komplettsanierung des Gebäudes)
- **Etage:** Hochparterre eines 3-stöckigen Gebäudes
- **Verfügbar ab:** 23.10.2025
- **Eigentumsform:** volles Eigentum
- **Bauweise:** massive Ziegelbauweise
- **Standard:** sehr guter Zustand

## Raumaufteilung:

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte, funktionale Raumgestaltung und eine hochwertige Ausstattung:

- **Geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche** – ca. 30 m<sup>2</sup> mit Zugang zu einem sonnigen Balkon in südwestlicher Ausrichtung – ideal zum Entspannen am Nachmittag.
- **Zwei helle Schlafzimmer** – je ca. 12 m<sup>2</sup>, ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.
- **Modernes Bad** mit Badewanne, Wand- und Bodenfliesen.
- **Böden** aus Holz-Dielen, glatt verputzte und gestrichene Wände.

## Ausstattung:

- Offene **Einbauküche mit Elektrogeräten** (u.a. Kühlschrank, Backofen) ist im Preis inbegriffen.
- Ein **geräumiger Kleiderschrank** in einem der Schlafzimmer bleibt ebenfalls in der Wohnung.
- Andere Möbel nach Absprache und gegen Aufpreis möglich.
- **Zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung** über das städtische Netz
- **Sprechanlage** vorhanden

## Lagevorteile:

- **Grüne Umgebung** perfekt für Spaziergänge und Aktivitäten im Freien
- Nähe zu **Kindergärten, Grundschule, Spielplätzen, Schwimmbädern, Fitnessstudios, Gastronomie, Supermärkten, Banken und Krankenhaus**
- **Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung** — schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums

## Sonstiges:

Diese lichtdurchflutete Wohnung mit südwestlicher Ausrichtung bietet eine warme und freundliche Atmosphäre, die sofort zum Wohlfühlen einlädt. Sie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wert auf Qualität, Lage und Funktionalität legen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungsstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot. Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

## Details

### Wohnung in Pogodno – Verfügbar ab dem 23.10.2025

**Lage:** Pogodno, Szczecin

**Wohnfläche:** 63,00 m<sup>2</sup>

**Immobilientyp:** Wohnung im Mehrfamilienhaus

**Baujahr:** 2015

**Bauweise:** Ziegel

**Etagenzahl (inkl. Erdgeschoss):** 3

**Verfügbarkeit:** ab 23.10.2025

**Eigentumsverhältnis:** Volleigentum

### Ausstattung:

- Sehr guter Zustand
- Küchenbereich: Offene Küche
- Badezimmer: 1
- Fußboden: Holzdielen

- Heizung: Fernwärme aus dem städtischen Netz
- Warmwasser: Fernversorgung
- Küchengeräte: Kühlschrank und Backofen vorhanden
- Gegensprechanlage: Ja

### Umgebung:

- Schwimmbad in der Nähe
- Kindergarten in der Nähe
- Grundschule in der Nähe
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Gastronomie in der Nähe
- Fitnessstudio in der Nähe
- Krankenhaus in der Nähe
- Bank in der Nähe
- Spielplatz in der Nähe

## Eigenschaften der Immobilie

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.

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.