



## **Großzügiges Haus mit Potenzial in bester Lage von Stettin-Pogodno**

**637,000 € (2,699,000 PLN)**

Baujahr 1932   6 Zimmer   ~446 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Einzigartige Investitionsgelegenheit – Großzügiges Einfamilienhaus mit viel Potenzial in Szczecin-Pogodno**

Entdecken Sie Pogodno – das grüne Herz von Szczecin! Diese begehrte Wohngegend im Westen der Stadt zeichnet sich durch ihre historischen Villen, niedrige Bebauung und reichlich Grünflächen aus. In unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum, aber gleichzeitig ruhig gelegen – perfekt für Familien und Naturliebhaber.

Dank hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (u.a. Buslinien 53, 60, 67) und der Nähe zu Einrichtungen wie dem Stadion von Pogoń Szczecin und der NATO-Zentrale bietet dieser Standort Komfort und Prestige in einem. Schulen,

Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind schnell erreichbar – hier verbinden sich Lebensqualität und Alltagstauglichkeit auf ideale Weise.

### Ihr Projekt mit Zukunft – Haus mit großem Grundstück und Modernisierungspotenzial

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1932, das umfangreich renoviert werden muss. Mit seiner großzügigen Grundstücksfläche von 1.273 m<sup>2</sup> eröffnet sich Ihnen eine Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten – ob Traumgarten, Pool, Garage oder zusätzliche Bebauung.

**Wohnfläche:** ca. 325 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche:** ca. 446 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 1.273 m<sup>2</sup>

**Etagenanzahl:** 2 (inkl. Erdgeschoss)

**Keller:** vorhanden

**Garage:** ja (2 Stellplätze)

**Badezimmer:** 3

Das Haus wurde in solider Bauweise errichtet (Betonblockmauerwerk) und bietet die ideale Grundlage für eine stilvolle Modernisierung. Hier haben Sie die Freiheit, Ihre eigene Vision eines modernen Wohntraums in einer der schönsten Lagen Szczecins zu verwirklichen.

Ob für die private Nutzung als großzügiges Familiendomizil oder als rentable Investition – dieses Objekt ist eine seltene Gelegenheit in einem renommierten Viertel.

Verlieren Sie keine Zeit – hier wartet ein Rohdiamant auf seinen Feinschliff.

### Preis verhandelbar

Beispiel: €10.000 (PLN 42.400) = Umrechnungskurs 1 EUR = 4,24 PLN

## Details

**Immobilientyp:** Einfamilienhaus

**Grundstücksfläche:** 1.273,00 m<sup>2</sup>

**Stadtteil:** Pogodno

**Wohnfläche:** 325,00 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche:** 446,00 m<sup>2</sup>

**Bauweise:** Freistehend

**Baujahr:** 1932

**Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 2

**Zustand:** Sanierungsbedürftig

**Unterkellerung:** Ja

**Gebäudestandard:** Sanierungsbedürftig

**Garage vorhanden:** Ja

**Wandmaterial:** Betonblöcke

**Anzahl der Garagenstellplätze:** 2

**Anzahl der Badezimmer:** 3

Preis: €358.490 (PLN 1.520.000)

## Eigenschaften der Immobilie

Keller Garage 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.