



## Charmante Gartenwohnung mit Balkon und Garage in grüner Bestlage von Stettin-Pogodno

**222,000 € (936,000 PLN)**

Baujahr 1935   3 Zimmer   ~106 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Charmante Wohnung mit Garten und Garage – im Herzen von Pogodno

Willkommen in Pogodno – einer der beliebtesten und grünsten Wohngegenden von Stettin! Diese besondere Wohnung mit Charakter befindet sich im Obergeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses aus dem Jahr 1935 und bietet eine seltene Kombination aus Ruhe, Licht und großem Garten in zentraler Lage.

#### Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** ca. 106 m<sup>2</sup>

- **Privater Garten:** ca. 100 m<sup>2</sup> – direkt angrenzend an Kleingärten, perfekt für entspannte Nachmittage im Grünen
- **Sonniger L-förmiger Balkon** mit ca. 20 m<sup>2</sup> – Südausrichtung mit herrlichem Grünblick
- **Garage** (16 m<sup>2</sup>) – im Gebäude integriert für €14.100 (PLN 60.000), zwingend mit der Wohnung zu erwerben

### Raumaufteilung:

- **Großzügiger Wohnbereich** mit Zugang zum Balkon
- **Helle Schlafzimmer** mit Blick ins Grüne
- **Separate Küche** mit Fenster – gut belichtet und funktional
- **Modernes Badezimmer** mit Dusche und WC
- **Hauswirtschaftsraum** mit Gas-Zweikesselheizung
- **Einladender Flur** mit eleganter Treppe zum ausgebauten Dachgeschoss

Im **Dachgeschoss** erwarten Sie: - Offener Raum (leicht in zwei Zimmer teilbar) - Separate Ankleide - Drei Dachflächenfenster - Zugang zu einem kleinen Spitzboden

### Ausstattung:

- Gaszentralheizung (Zweikreissystem)
- Kunststofffenster
- Laminatböden
- Gegensprechanlage
- Internet- und Kabelanschluss
- Küche ausgestattet mit Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler

### Lage – alles in Reichweite:

Diese Wohnung liegt an einer ruhigen und begrünten Seitenstraße im Herzen von Pogodno. In wenigen Gehminuten erreichen Sie:

- Markt von Pogodno
- Apotheke und Post
- Straßenbahn- und Bushaltestellen
- Parks, Schulen, Kindergärten

- Cafés, Restaurants und Krankenhäuser

Trotz der ruhigen Lage genießen Sie hier eine ausgezeichnete Anbindung an das Stadtzentrum. Die Nachbarschaft besteht überwiegend aus gepflegten Einfamilienhäusern mit stilvollem Charme.

### **Einziehen & Wohlfühlen:**

Die Wohnung wurde vor wenigen Jahren umfassend renoviert und präsentiert sich in sehr gutem Zustand. Sie ist optimal für Paare oder Familien, die Stadtnähe mit Natur kombinieren möchten.

Die Immobilie ist bezugsfrei ab dem 31.10.2025.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich vorzustellen!

## **Details**

### **Wohnung in Pogodno – Bezugsfertig ab 31.10.2025**

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in Pogodno – eine ruhige, grüne und gut angebundene Wohngegend mit idealer Infrastruktur für Familien und Berufstätige.

#### **Eckdaten der Immobilie**

- **Objektart:** Wohnung im Haus (Baujahr 1935)
- **Gesamtfläche:** 106,00 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 100,00 m<sup>2</sup> (Eigentum)
- **Etagenanzahl:** 1
- **Raumhöhe:** 2,40 m
- **Wohnstandard:** Sehr gut
- **Bauweise:** Mauerwerk (Ziegel)

- **Zustand des Gebäudes:** Gut
- **Zugang:** Ruhige Straße

#### **Ausstattung und Aufteilung**

- **Küche:** Teiloffen
- **Badezimmer:** 1
- Ausgestattet mit Dusche
- **Fußböden:** Paneele
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Beheizung:** Gaszentralheizung
- **Warmwasser:** Gastherme (2-Kreislauf)
- **Internet und Kabelfernsehen:** Verfügbar

#### **Zusätzliche Ausstattung**

- **Balkon:** 1
- **Terrasse:** 1 (Fläche: 20 m<sup>2</sup>)

- **Garten:** Ja
- **Garage:** Ja
- **Garderobe/Ankleide:** Ja
- **Ausrichtung:** Süd

### Technische Ausstattung

- Kühlschrank
- Backofen
- Geschirrspüler
- Gegensprechanlage

### Lage und Umgebung

Pogodno ist bekannt für seine ruhige Atmosphäre und grüne Umgebung. In

fußläufiger Nähe befinden sich: -  
Öffentliche Verkehrsmittel  
- Kindergarten und Grundschule  
- Parkanlagen  
- Gastronomische Betriebe  
- Krankenhaus

Ein komfortables Zuhause mit Charme und Geschichte – ideal für alle, die Wert auf eine gute Lage und hochwertige Ausstattung legen. Bezugsfrei ab dem 31.10.2025.

## Eigenschaften der Immobilie

Gas    Zaun    Garage    Garten    Garderobe    Terrasse

## 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.