



## **Charmante Gartenwohnung in Stettin-Pogodno: 3 Zimmer in ruhiger, grüner Lage**

**148,000 € (625,000 PLN)**

Baujahr 1936   3 Zimmer   ~60 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Charmantes 3-Zimmer-Erdgeschossapartment mit Garten in beliebter Lage von Pogodno**

Sie suchen ein Zuhause in ruhiger, grüner Umgebung, ohne auf die Vorteile des Stadtlebens zu verzichten? Willkommen in Pogodno – einem der gefragtesten Stadtteile von Stettin!

Diese attraktive, sonnendurchflutete und funktional geschnittene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Reihenhauses. Die Ecklage des Apartments bietet zusätzliche Privatsphäre und Lichtfülle – ein ideales Domizil für alle, die das Beste aus Stadt und Natur vereinen möchten.

### Highlights auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** ca. 60,12 m<sup>2</sup>
- **Räume:** 3 großzügige Zimmer – zwei zur Straßenseite, eines mit Blick in den Garten
- **Küche:** separate Küche mit Zugang zu einer charmanten Veranda – von hier aus führt eine Treppe direkt in den ca. 200 m<sup>2</sup> großen Garten
- **Badezimmer:** mit Tageslicht durch ein Fenster
- **Energie:** effiziente Gasetagenheizung, doppelt verglaste Kunststofffenster, solide Bauweise aus Ziegeln (Baujahr: 1936)
- **Lage im Haus:** Erdgeschoss, insgesamt 1 Etage im Gebäude

### Weitere Ausstattungsmerkmale:

- **Privatgarten:** ca. 200 m<sup>2</sup> mit direktem Zugang vom Apartment – perfekt für entspannte Sommerabende oder den Morgenkaffee im Grünen
- **Parkmöglichkeit:** Carport auf dem Grundstück
- **Abstellfläche:** großzügiger Kellerraum mit ca. 16 m<sup>2</sup> sowie ein Dachboden bieten viel zusätzlichen Stauraum
- **Kostenkontrolle:** Das Apartment ist nicht an feste Hausgelder gebunden – vollständige Kontrolle über die laufenden Ausgaben
- **Zugang & Sicherheit:** Grundstück vollständig umzäunt, Haustür mit Gegensprechanlage

### Lagevorteile:

Pogodno verbindet charmantes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur. In unmittelbarer Umgebung finden Sie:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Kindergärten und Schulen
- Parks und Spielplätze
- Apotheken, Banken und gastronomische Angebote
- Exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Dieses Apartment eignet sich ideal für alle, die den Komfort eines Hauses mit der unkomplizierten Lebensweise einer Stadtwohnung kombinieren möchten – sei es als neue Familienoase oder stilvoller Rückzugsort!

**Verfügbarkeit:** ab dem 03. November 2025

**Nebenkosten:** keine festen Hausgelder

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses besondere Angebot im Herzen von Pogodno. Willkommen zu Hause!

## Details

### **Eigentumswohnung in Pogodno – mit Garten und Garage**

**Verfügbar ab:** 03.11.2025

**Lage:** Stadtteil Pogodno

**Gesamtfläche:** 60,12 m<sup>2</sup>

**Etage:** Erdgeschoss (von insgesamt 1 Etage)

**Baujahr:** 1936

**Baumaterial:** Ziegel

**Zustand:** Renovierungsbedürftig

**Grundstücksart:** Miteigentum

### **Aufteilung und Ausstattung:**

- Separate Küche
- 1 Badezimmer
- Gaszentralheizung

- Warmwasser über Gastherme (Zweikreissystem)
- Gasanschluss vorhanden
- Gegensprechanlage vorhanden

### **Zum Objekt gehören:**

- Voll umzäuntes Grundstück
- Garten
- Garage

### **In der Nähe befinden sich:**

- Lebensmittelgeschäft
- Grundschule
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Apotheke
- Gastronomie
- Bankfiliale
- Spielplatz

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss   Gas   Zaun   Garage   Garten   Keller

## 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.