



## Familienraum in Stettin: Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garten in ruhiger Toplage

**330,000 € (1,400,000 PLN)**

Baujahr 1987   4 Zimmer   ~228 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### **Elegantes Einfamilienhaus in gepflegter Doppelhaushälfte – Pogodno, Szczecin**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses attraktive und lichtdurchflutete Haus mit einer Gesamtfläche von 228,46 m<sup>2</sup> bietet großzügigen Wohnkomfort auf einem liebevoll gestalteten Grundstück von 268 m<sup>2</sup> – in einer der begehrtesten Lagen von Szczecin, nahe dem NATO-Hauptquartier im ruhigen Stadtteil Pogodno.

Das im Jahr 1987 in solider Ziegelbauweise errichtete Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand – sofort bezugsfertig, ohne zusätzlichen Renovierungsbedarf. Es liegt in

einer ruhigen Sackgasse und besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung und helle Atmosphäre.

**Raumaufteilung:**

**Erdgeschoss:** - Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin – 29,42 m<sup>2</sup> - Helle Küche mit angrenzendem Essbereich – 16,67 m<sup>2</sup>, komplett ausgestattet mit Einbaumöbeln und Elektrogeräten inklusive. Direkter Zugang zur sonnigen Terrasse – 14 m<sup>2</sup> - Gäste-WC in Fliesen – 2,92 m<sup>2</sup>

**Obergeschoss:** - Drei gemütliche Schlafzimmer – 13,77 m<sup>2</sup>, 10,85 m<sup>2</sup> und 12,37 m<sup>2</sup> - Großes, stilvolles Badezimmer – 8,41 m<sup>2</sup> - Terrasse – 9 m<sup>2</sup>

**Dachgeschoss:** - Offener Raum, derzeit als Freizeitbereich mit Heimfitnessstudio und Rückzugsort genutzt. Alle Anschlüsse für ein zusätzliches Badezimmer vorhanden – freie Gestaltung möglich.

**Kellergeschoss:** - Großer Doppelgaragenplatz – 24,94 m<sup>2</sup> - Waschküche, Heizungsraum mit moderner Gastherme der Marke Buderus sowie praktische Abstell- und Technikräume

**Ausstattung:**

- Holzböden in allen Wohnräumen (außer Küche, Bäder und Eingangsbereich)
- Kunststofffenster mit Blick ins Grüne in allen Räumen
- Effiziente Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung
- Massivholztreppe aus widerstandsfähiger Douglasie
- Gepflegter Garten mit reicher Bepflanzung und viel Privatsphäre
- Grundstück in rechteckiger Form mit flacher Topografie
- Umzäunt mit Stabgitter, ideal für Familien mit Kindern

Die Lage in Pogodno überzeugt durch Ruhe und Nähe zur Natur sowie durch ausgezeichnete Infrastruktur in der Umgebung: Schulen, Kindergärten, Restaurants, medizinische Einrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an die Innenstadt und weitere Bezirke Szczecins hervorragend.

### Monatliche Nebenkosten:

Genaue Höhe nicht angegeben – es gelten nur die in der Anzeige enthaltenen Angaben.

### Wichtiger Hinweis:

Die Ausstattung, Möbel und Geräte in der Küche sind im Hauspreis enthalten.

Erleben Sie eine besondere Wohnqualität in einem charmanten Haus mit durchdachtem Grundriss, stilvoller Ausstattung und einer Lage, die Komfort, Ruhe und Stadtnähe verbindet.

Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses harmonische Familiendomizil!

## Details

### **Haus in Pogodno – Doppelhaushälfte in sehr gutem Zustand mit Garten und Terrasse**

Diese attraktive Doppelhaushälfte befindet sich im begehrten Stadtteil Pogodno auf einem flachen Grundstück mit rechteckigem Zuschnitt von 268 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde 1987 in solider Ziegelbauweise errichtet und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand.

Die Gesamtfläche der Immobilie beträgt 228,46 m<sup>2</sup>, davon beträgt die Nutzfläche 131,25 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss. Es gibt insgesamt 5 Zimmer mit folgenden Größen: 29,42 m<sup>2</sup>, 13,77 m<sup>2</sup>, 10,85 m<sup>2</sup>, 12,37 m<sup>2</sup> und ein weiteres Zimmer. Zusätzlich finden Sie ein Badezimmer sowie ein separates WC.

Die Küche ist mit einem Fenster ausgestattet. Im Inneren des Hauses wurden Kunststofffenster und Parkettböden verbaut. Für wohlige Wärme sorgt eine moderne Gas-Zentralheizung mit einem zweikreisigen Gasboiler für Warmwasser. Im Wohnbereich sorgt ein Kamin für zusätzliche Gemütlichkeit.

Das Haus ist unterkellert und verfügt über einen großzügigen Kellerbereich. Ein unterirdischer Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge.

Die Terrasse mit ca. 14 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen im eigenen Garten ein. Das Grundstück ist mit einem Metallgitterzaun umgeben.

### Ausstattung im Überblick:

- Hausart: Doppelhaushälfte
- Wohnfläche: 131,25 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 268 m<sup>2</sup>
- Anzahl Zimmer: 5
- Badezimmer: 1
- Separates WC: 1
- Küche mit Fenster
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Warmwasser: über zweikreisigen Gasboiler
- Kamin im Wohnzimmer
- Unterkellert
- Fenster: Kunststoff
- Fußböden: Parkett
- Dach: Metallziegel
- Doppelgarage (unterirdisch)
- Terrasse: 14 m<sup>2</sup>
- Garten vorhanden
- Grundstück: flach, rechteckig geschnitten
- Baujahr: 1987

- Zustand: sehr gut

### Versorgung:

- Stromanschluss vorhanden
- Gasanschluss vorhanden
- Wasser: städtisch
- Abwasser: städtisch

### Lage:

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einer Grundschule, öffentlichen Verkehrsmitteln, Gastronomie, einem Krankenhaus sowie einer Bank – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Diese Doppelhaushälfte bietet komfortables Wohnen in einer ruhigen Wohngegend mit guter städtischer Infrastruktur – ideal für Familien oder alle, die großzügiges Wohnen mit Garten schätzen.

**Monatliche Betriebskosten:** ca. €165  
(PLN 700)

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Gas   Garage   Garten   Kamin

## 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.