



## **Vielseitige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage im grünen Stettiner Stadtteil Pogodno**

**163,000 € (692,000 PLN)**

Baujahr 1960   3 Zimmer   ~69 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Stilvoll wohnen oder arbeiten im grünen Stadtteil Stare Pogodno – 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garage und Keller**

Willkommen in Stare Pogodno – einem der beliebtesten und grünsten Stadtteile Szczecins! Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Ziegelbau aus den 1960er Jahren befindet sich im Hochparterre eines vierstöckigen Hauses und eignet sich ideal zum Wohnen oder für eine ruhige Dienstleistungstätigkeit.

**Raumaufteilung und Ausstattung:**

Die ca. 69,2 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss:

- Heller Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- Zwei weitere Zimmer mit vielseitiger Nutzung (Schlafzimmer, Büro o. Ä.)
- Separate, tageslichtdurchflutete Küche
- Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschine, Fenster und WC
- Zusätzliches separates WC
- Geräumiger, funktioneller Flur

Die Wohnung ist mit Kunststofffenstern, Parkett- und Terrakottaböden ausgestattet. Sie ist gepflegt, bietet jedoch Spielraum für eigene Gestaltungswünsche.

### **Besonderheiten:**

- **Garage unter dem Gebäude** zum Preis von €21.226 (PLN 90.000) - eine besonders komfortable Ergänzung im Stadtbereich
- **Kellerraum mit ca. 3,71 m<sup>2</sup>** – zusätzlicher Stauraum inklusive
- **Option für gewerbliche Nutzung** – ein abgetrennter Bereich mit eigenem WC eignet sich ideal als Wartezimmer oder Kundenbereich (z. B. Kosmetikstudio, Therapiepraxis, kleines Büro)
- **Hervorragende Verkehrsanbindung:** Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar
- **Gefragte Lage in Pogodno:** viel Grün, niedrige Bebauung und hervorragende Infrastruktur in der Umgebung

### **Ausstattung & technische Details:**

- Ziegelbau – massiv und langlebig
- Zentrale Fernwärme und Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Internet-, Telefon- und Kabelfernsehanschluss vorhanden
- Haushaltsgeräte wie Herd, Backofen, Kühlschrank und Waschmaschine sind vorhanden
- Intercom-System
- Ausrichtung der Wohnung bietet angenehme Lichtverhältnisse (Süd-, Ost- und Westblick)

### Finanzen & Verfügbarkeit:

- Monatliches Hausgeld: €182 (PLN 770); beinhaltet u. a. Heizkosten
- Die Wohnung ist ab dem 18.11.2025 verfügbar
- Volle Eigentumsrechte

### Umgebung:

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Leben angenehm macht: Parkanlagen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Universität, Spielplätze, Schwimmbad, medizinische Einrichtungen und Polizeistation – alles bequem erreichbar.

Diese charmante Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten sowohl für Eigennutzer als auch für Dienstleister. Erleben Sie eine harmonische Verbindung aus Arbeiten und Wohnen in einem der begehrtesten Stadtteile Szczecins!

## Details

### Wohnung in Szczecin – Pogodno

Zum Verkauf steht eine geräumige Wohnung mit 69,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem vierstöckigen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1960 im beliebten Stadtteil Pogodno. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und bietet durch ihre Ausrichtung nach Süden, Osten und Westen viel Tageslicht.

### Eigenschaften der Immobilie:

- **Gesamtfläche:** 69,20 m<sup>2</sup>
- **Gebäudeart:** Mehrfamilienhaus aus Ziegelmauerwerk
- **Baujahr:** 1960

### • Zustand der Wohnung:

Renovierungsbedürftig

### • Zustand des Gebäudes: Gut

### • Etage: Erdgeschoss

### • Anzahl der Etagen im Gebäude: 4 (inkl. Erdgeschoss)

### • Heizung und Warmwasser:

Fernwärme

### • Kellerfläche: 69,20 m<sup>2</sup>

### • Garage: vorhanden

### • Balkon: 1

### • Küche: Separat

### • Anzahl der Badezimmer: 1

### • Separate Toilette: ja

### • Fenstertyp: Kunststofffenster

### • Fußbodenbelag: Terrakotta, Parkett

### Ausstattung:

- **Telefonanschluss:** ja
- **Internet:** ja
- **Kabel-TV:** ja
- **Stromanschluss 400 V:** ja
- **Gasanschluss:** ja
- **Kühlschrank:** ja
- **Waschmaschine:** ja
- **Backofen:** ja
- **Türsprechanlage:** ja

### Badezimmerausstattung:

- Fenster
- Waschmaschine
- Badewanne
- Waschbecken
- WC

### Umgebung:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur:

- Hallenbad, Park, Spielplatz in der Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung
- Kindergarten, Grundschule und Hochschule gut erreichbar
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Apotheke, Krankenhaus, Gastronomie sowie Polizeistation in der Nähe

### Verfügbarkeit:

- **Verfügbar ab:** 18.11.2025

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss   Keller   Gas   Garage   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.



**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.