



## Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung in Pogodno – Ruhige Lage mit Balkon in Stettin

**165,000 € (699,000 PLN)**

Baujahr 1989   3 Zimmer   ~55 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung im begehrten Stadtteil Pogodno – bezugsfrei ab Juli 2025**

Entdecken Sie diese charmante und gut gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche im beliebten Stadtteil Pogodno. Sie befindet sich im zweiten Obergeschoss eines vierstöckigen, wärmeisolierten Wohngebäudes aus dem Jahr 1989 und bietet dank ihrer durchdachten Raumaufteilung viel Komfort für Paare, kleine Familien oder Investoren.

#### Raumaufteilung:

- Großzügiges, helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon – ideal zum Entspannen

- Zwei ruhige Schlafzimmer
- Separate, lichtdurchflutete Küche mit Fenster
- Praktischer Flur mit geräumigem Einbauschränk
- Modernisierte Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschine
- Separates WC

### **Ausstattung und Zustand:**

Die Wohnung wurde umfassend renoviert. Erneuert wurden die elektrischen, Wasser- und Abwasserleitungen. In den Wohnräumen und im Flur wurde ein pflegeleichter Laminatboden verlegt. Bad und WC sind mit eleganter Keramik ausgestattet. Die Wände in den Zimmern wurden glatt verputzt und gestrichen, das Bad ist gefliest. Alle Fenster sind moderne PVC-Fenster – für eine gute Wärme- und Schallisolierung. Die Eingangstür ist einbruchssicher.

Die Beheizung sowie die Warmwasserversorgung erfolgen komfortabel über das städtische Netz.

### **Monatliche Nebenkosten:**

Die Nebenkosten betragen ca. €177 (PLN 750). Darin enthalten sind Heizung, Warmwasser, Instandhaltungsrücklage sowie Betriebskosten.

### **Weitere Vorteile:**

- Schnelles Internet und Kabelfernsehen verfügbar
- Hauseingang in gepflegtem Zustand
- Öffentliche, kostenfreie Parkplätze direkt vor dem Gebäude
- Eigener Kellerraum zur Nutzung
- Viel Grün rund ums Haus, mit Spielplatz und gepflegtem Stadtplatz im Hinterhof
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus- und Straßenbahnstationen in Gehweite)

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch hervorragend angebundenen Wohngegend mit vollständiger Infrastruktur in direkter Nähe. In fußläufiger Entfernung finden Sie:

- Supermarkt (z. B. Biedronka), zahlreiche lokale Geschäfte und Dienstleister
- Schulen und Kindergärten
- Parks und Grünflächen
- Spielplätze
- Restaurants, Cafés, Fitnessstudios
- Banken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs

### Fazit:

Diese Wohnung bietet eine einzigartige Kombination aus Komfort, Lage und Ausstattung – perfekt für Eigennutzer oder als attraktive Kapitalanlage zur Vermietung. Einziehen und Wohlfühlen – oder direkt weitervermieten.

Vereinbaren Sie gerne Ihre Besichtigung!

## Details

### 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Pogodno – Bezugsfrei ab 03.07.2025

#### Lage

Die helle und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Pogodno. In der Nähe finden Sie alles, was Sie im Alltag benötigen: Kindergärten, Grundschulen, Spielplätze, öffentliche Verkehrsmittel, gastronomische Einrichtungen, Fitnessclubs und Banken. Auch ein Waldgebiet befindet sich in der Umgebung – ideal für Spaziergänge und Erholung im Grünen.

#### Wohnung

- **Wohnfläche:** 55,00 m²
- **Gebäudeart:** Wohnblock
- **Baujahr:** 1989
- **Stockwerk:** Hochparterre in einem 4-stöckigen Gebäude
- **Raumhöhe:** 2,75 m
- **Zimmeranzahl:** 3
- **Küche:** separate Küche mit Fenster
- **Bodenbeläge:** Terrakotta und Laminat
- **Balkon:** 1
- **Badezimmer:** 1
- **Kellerabteil:** vorhanden

- **Heizung und Warmwasser:** Fernwärme aus dem städtischen Netz
- **Gasanschluss:** vorhanden
- **Türsprechanlage:** vorhanden

### Standard

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie freundliche, lichtdurchflutete Zimmer. Sie

ist ideal geeignet für Paare, kleine Familien oder Anleger.

**Bezugsfrei ab:** 03.07.2025

### Nebenkosten:

Monatlich ca. **€212 (PLN 900)**

Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine gut geschnittene Immobilie mit hervorragender Anbindung und Infrastruktur zu investieren.

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Gas   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.