



Charmantes Doppelhaus in Stettin am Arkońskie-Wald – Großzügig, ruhig und zentrumsnah

278,000 € (1,180,000 PLN)

Baujahr 1985 9 Zimmer ~350 m²

Beschreibung

Gepflegtes Doppelhaus in grüner Lage am Arkońskie-Wald

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante und großzügige Doppelhaus aus den 1980er Jahren befindet sich in einer der grünen Gegenden Stettins – dem beliebten Wohnviertel Osiedle Arkońskie. Umgeben von Natur und doch nur 10 Minuten vom Stadtzentrum entfernt, vereint diese Immobilie Ruhe, Komfort und stadtnahes Wohnen.

Highlights der Immobilie

- **Gesamtfläche:** ca. 350 m²
- **Wohnfläche:** ca. 240 m²
- **Grundstück:** 440 m² – vollständig im Eigentum
- **Baujahr:** 1985

- **Modernisiert:** 2010 (u.a. Wärmedämmung, neues Dach mit Keramikziegeln, neuer Terrassenbelag)
- **Garage:** Einzelgarage im Haus
- **Garten:** liebevoll gepflegt mit schöner Bepflanzung
- **Sicherheit:** Fenster mit Einbruchschutzrollläden, Videoüberwachung

Raumaufteilung

Hochparterre (ca. 80 m²)

- Großzügiger Wohnbereich (ca. 40 m²) mit Kamin und Zugang zum Balkon
- Offene Küche mit Essbereich (ca. 15 m²)
- Gäste-WC mit Dusche

1. Obergeschoss

- Drei Schlafzimmer: ca. 28 m², 15 m² und 12 m²
- Badezimmer mit Tageslicht und Badewanne
- Zugang zur Terrasse und zur Wintergarten-Loggia

2. Obergeschoss

- Entspricht weitgehend dem 1. Obergeschoss
- Plus: ausbaufähiges Dachgeschoss für zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten

Souterrain

- Separate 2-Zimmer-Wohnung mit Kamin und eigenem Eingang
- Badezimmer
- Zwei Nutzräume
- Ideal als Einliegerwohnung, Praxis, Büroräume oder Gästebereich

Ausstattung und Zustand

Die Immobilie befindet sich in sehr gutem Zustand. In allen Wohnräumen ist gepflegter Parkettboden verlegt, die Wände sind frisch gestrichen. Küche und

Badezimmer sind mit Fliesen und Terrakotta ausgestattet. Die Beheizung erfolgt mit einem Gasheizkessel, Warmwasser über Durchlauferhitzer. Kunststofffenster mit Isolierverglasung sorgen für gute Energieeffizienz.

Lage

Die Lage besticht durch ihre Nähe zum Arkońskie-Wald – perfekt für Naturliebhaber, Jogger und Spaziergänger. Gleichzeitig bietet die neu ausgebaute Zufahrtsstraße eine exzellente Anbindung an das Stadtzentrum. Öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar.

Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass der Verkauf an den Erwerb einer neuen Immobilie durch die Eigentümerin gebunden ist. Daher kann die Übergabe etwa 6 Monate in Anspruch nehmen.

Ein perfektes Zuhause für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach!

Wir freuen uns auf Ihre Besichtigung!

Details

Haustyp: Doppelhaushälfte

Stadtteil: Arkońskie-Viertel

Gesamtfläche: 350,00 m²

Grundstücksfläche: 440,00 m²

Wohnfläche: 240,00 m²

Eigentumsform des Grundstücks:

Eigentum

Baujahr: 1985

Ausstattungsstandard: Sehr gut

Gebäudezustand: Sehr gut

Wandmaterial: Ziegel

Küchentyp: Mit Fenster

Anzahl der Etagen (inkl.

Erdgeschoss): 3

Keller vorhanden: Ja

Stromanschluss: Ja

Starkstromanschluss (400V): Ja

Gasanschluss: Ja

Dachdeckung: Dachziegel

Garage: Ja

Garten: Ja

Anzahl der Balkone: 2

Terrasse: Ja

Anzahl der Terrassen: 1

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Garage Garten Terrasse 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.



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.