



## Stettin: Helle 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in grüner, ruhiger Lage Arkońskie

**205,000 € (870,000 PLN)**

Baujahr 1995   4 Zimmer   ~79 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### **Attraktive 4-Zimmer-Wohnung im Grünen - Ruhige Lage im Stadtteil Arkońskie**

Zum Verkauf steht eine helle und gut geschnittene Vierzimmerwohnung im beliebten Stadtteil Arkońskie - umgeben von viel Grün und in ruhiger Nachbarschaft gelegen.

#### **Raumaufteilung:**

- **Wohnzimmer mit Balkonzugang** - 22,42 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 1** - 11,35 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 2 mit Balkonzugang** - 11,80 m<sup>2</sup>

- **Zimmer 3** – 11,00 m<sup>2</sup>
- **Separate Küche** – 11,68 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer** – 4,00 m<sup>2</sup>
- **Flur** – 7,00 m<sup>2</sup>
- **Balkon** – 8,00 m<sup>2</sup>

### Ausstattung & Merkmale:

- Helle Wohnung durch Fenster mit Südwest- und Nordostausrichtung
- Alle Innentüren aus massivem Holz
- Küche mit Einbaumöbeln ausgestattet; im Angebot enthalten:  
Waschmaschine, Herd und Dunstabzugshaube
- Beheizung und Warmwasser über eine zentrale Gasheizung
- Monatliches Hausgeld: ca. €259 (PLN 1.100), beinhaltet  
Vorauszahlungen für Heizkosten, Warm- und Kaltwasser sowie Gas –  
zusätzlich wird nur Strom separat abgerechnet
- Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil von 8,00 m<sup>2</sup>
- Keine kostenpflichtige Parkzone – kostenfreies Parken direkt vor dem  
Gebäude möglich
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten  
in unmittelbarer Umgebung

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Wohnqualität für Familien oder alle, die naturnahes Wohnen mit guter Infrastruktur kombinieren möchten. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

## Details

**Art der Immobilie:** Wohnung  
**Stadtteil / Siedlung:** Siedlung

Arkońskie

**Gesamtfläche:** 79,20 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform des Grundstücks:**

Miteigentum

**Anteil am Grundstück:** 1

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 1995

**Standard:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küche:** Separat

**Küchenfläche:** 11,68 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Zimmerflächen:**

- Wohnzimmer: 22,42 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: 11,35 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 11,40 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3: 11,40 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 4

**Warmwasser:** Stadtversorgung

**Heizung:** Fernwärme (städtisches Netz)

**Gasanschluss:** Ja

**Ausstattung:**

- Waschmaschine: Ja

- Backofen: Ja

- Gegensprechanlage: Ja

**Fenstertyp:** Neue Holzfenster

**Bodenbelag:** Holzdielen

**Umgebung:**

- Park: in der Nähe
- Wald: in der Nähe
- Geschäft: in der Nähe
- Kindergarten: in der Nähe
- Grundschule: in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel: in der Nähe
- Gastronomie: in der Nähe
- Fitnessstudio: in der Nähe
- Krankenhaus: in der Nähe
- Spielplatz: in der Nähe

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   Keller   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.