



Familienparadies in Stettin: Modernisiertes Haus nahe Wald und Stadtzentrum

577,000 € (2,450,000 PLN)

Baujahr 1988 6 Zimmer ~299 m²

Beschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus in Toplage – naturnah und doch stadtnah!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im grünen Herzen von Szczecin – im begehrten Viertel os. Arkońskie! Dieses äußerst gepflegte und modernisierte Einfamilienhaus ist ideal für Familien, die Komfort, Ruhe und perfekte Infrastruktur gleichermaßen schätzen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Arkoński-Wald – einem Paradies für Naturliebhaber und Aktive. Spaziergänge, Rad- und Joggingtouren sowie Besuche am beliebten Naturbad Arkonka werden zum Alltag. Auch der Park Syrenie Stawy, Różanka und Kasprowicz-Park sind bequem erreichbar.

Dank hervorragender Anbindung erreichen Sie das Stadtzentrum in ca. 10 Minuten. In näherer Umgebung finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Cafés, Restaurants sowie öffentliche Verkehrsmittel – alles fußläufig erreichbar.

Grundstück & Haus

- **Grundstücksgröße:** ca. 550 m² (Eigentum)
- **Wohnfläche:** ca. 290 m²
- **Gesamtfläche:** ca. 299 m²
- **Baujahr:** 1988
- **Zustand:** sehr gut
- **Bauweise:** massive Ziegelbauweise

Highlights & Ausstattung

- Pur-gedämmtes Dach (neu)
- Dreifachverglaste Fenster mit warmer Montage (neu)
- Vailant-Gasheizung (neu)
- Photovoltaik-System
- Modernisierter Innenausbau (Renovierung 2010)
- Zentralstaubsauger
- Zwei gemütliche Kamine
- Alarmanlage & Glasfaseranschluss
- Fußbodenheizung
- Garage im Haus + Stellplatz vor dem Haus
- Sonniger Garten und großzügiger ca. 40 m² großer Terrassenbereich

Raumaufteilung

Untergeschoss: - Heimkino - Fitnessraum - Sauna - Bad mit Dusche - Waschküche - Garage - Drei zusätzliche, vielseitig nutzbare Räume

Erdgeschoss: - Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Sonnenterrasse und Garten - Voll ausgestattete Küche mit Fenster - Arbeitszimmer - Gästezimmer - Gäste-WC mit Waschbecken - Einladender Eingangsbereich mit Garderobe

Obergeschoss: - Elternschlafzimmer mit eigenem Bad - Zwei weitere Schlafzimmer - Badezimmer mit Badewanne - Geräumige Ankleide

Umgebung

Die Lage überzeugt durch eine perfekte Balance zwischen Natur und Stadtleben. Schulen und Kindergärten, Apotheke, Gastronomie, Spielplatz, Supermarkt, Krankenhaus sowie See und Wald – alles liegt in unmittelbarer Nähe.

Verfügbarkeit

Einzug ab dem 01.09.2025 möglich – planen Sie rechtzeitig und sichern Sie sich Ihr Traumhaus in einer der beliebtesten Wohnlagen von Szczecin.

Sonstiges

Das Haus ist bezugsfertig und erfordert keine zusätzlichen Investitionen – einfach einziehen und wohlfühlen! Diese besondere Immobilie bietet ein hohes Maß an Lebensqualität für Familien mit Anspruch. Erleben Sie es selbst!

Details

Immobilientyp: Einfamilienhaus

Verfügbar ab: 01.09.2025

Stadtteil: Arkońskie

Lage des Grundstücks: Eben

Gesamtfläche: 299,00 m²

Grundstücksfläche: 550,00 m²

Grundstücksform: Unregelmäßig

Nutzfläche: 290,00 m²

Eigentumsform des Grundstücks:
Eigentum

Haustyp: Freistehend

Baujahr: 1988

Standard: Sehr gut

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Bauweise: Ziegel

Küche: Mit Fenster

Anzahl der Badezimmer: 3

Anzahl der WCs: 1

Zimmergrößen: 35 + 15 + 6 + 15
+ 14 + 12 m²

Etagenzahl (inkl. Erdgeschoss): 1

Warmwasserquelle: Gas-
Durchlauferhitzer (2-Kreisläufe)

Heizungsart: Kamin,
Gaszentralheizung, Fußbodenheizung

Stromversorgung: Ja

Gasanschluss: Ja

Abwasser: Öffentliches

Abwassersystem

Wasserversorgung: Städtisch

Alarmanlage: Ja

Gegensprechanlage: Ja

Fenstertyp: Kunststofffenster

Dachdeckung: Dachziegel

Bodenbeläge: Paneele,

Feinsteinzeug

Zaunart: Holzzaun

Garage: Ja

Garagenplätze: 1

Terrassenfläche: 40 m²

In der Umgebung:

- Park
- Wald
- See
- Geschäft
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Grundschule
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Apotheke
- Gastronomie
- Krankenhaus
- Spielplatz

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garten

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.