



Stilvolle Altbauwohnung mit Balkon in bester Lage von Stettin-Niemierzyn

200,000 € (849,000 PLN)

Baujahr 1899 4 Zimmer ~117 m²

Beschreibung

Stilvolle Altbauwohnung mit Balkon in bester Lage – Niemierzyn, Szczecin

Willkommen in einer charmanten und großzügigen Wohnung mit 89,5 m² Wohnfläche, gelegen im ersten Stock eines liebevoll gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1899 in der begehrten und grünen Umgebung der Arkońska-Straße – nur wenige Schritte vom idyllischen Arkoński-Park entfernt.

Raumaufteilung:

- **Helles Wohnzimmer** mit charakteristischem Erker – ideal für gemütliche Familienabende oder zum Entspannen.

- **Weitere Zimmer**, die sich hervorragend als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Home-Office oder begehbare Kleiderschrank eignen.
- **Moderne Küche** mit Fenster und Blick ins Grüne, ausgestattet mit Einbaumöbeln und allen notwendigen Haushaltsgeräten.
- **Zeitgemäßes Badezimmer** mit Dusche und eleganter Sanitärausstattung.
- **Geräumiger Flur** mit Platz für große Einbauschränke.
- **Balkon** mit schön bepflanztem Fensterbrett – der perfekte Ort für Ihre morgendliche Kaffeepause.

Das gesamte Interieur verbindet den klassischen Charme des Altbaus mit modernem Wohnkomfort. Liebevolle Details und ein stimmiges Design schaffen ein wohnliches und stilvolles Ambiente.

Das Gebäude:

Das historische Gebäude der Arkońska-Straße ist ein wahres Schmuckstück der frühen 1900er-Jahre-Stadtarchitektur Szczecins. Die restaurierte Treppenhausanlage mit originalen Elementen und massivem Mauerwerk bietet Ruhe, Geborgenheit und eine besondere Atmosphäre.

Gebäudedetails: - Sehr guter technischer Zustand: saniertes Dach, renovierte Fassade - Bauweise: Ziegel - Vier Etagen insgesamt (inkl. Erdgeschoss)

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale:

- Gaszentralheizung mit Zwei-Kreislauf-Therme
- Kunststofffenster
- Balkon zum Innenhofbereich
- Kellerraum mit ca. 27 m² Fläche
- Telefonanschluss, Kabel-TV, Internetzugang
- Gegensprechanlage
- Begehbare Garderobe
- Öffentliche, kostenfreie Parkmöglichkeiten vor dem Haus

Umgebung und Lage:

Die Lage überzeugt durch unmittelbare Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie beliebten Freizeit- und Erholungsgebieten wie dem Arkoński-Wald, dem Sportgelände Arkonia und dem Badensee Głębokie – ideal für Naturliebhaber, Sportbegeisterte und Familien.

Verfügbarkeit:

Bezugsfrei ab dem **31.07.2025**

Diese Wohnung ist einzugsbereit und erfordert keinerlei Renovierungsaufwand. Wenn Sie auf der Suche nach einem stilvollen Zuhause mit Seele und Funktionalität sind, dann sind Sie hier genau richtig!

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vom einzigartigen Flair dieser Immobilie begeistern.

Details

Wohnung in Niemierzyn - Bezugsfrei ab dem 31.07.2025

Wir bieten Ihnen eine großzügige und gepflegte Altbauwohnung in einem sehr guten Standard im beliebten Stadtteil Niemierzyn an.

Eckdaten der Immobilie:

- **Wohnfläche:** 117,04 m²
- **Baujahr:** 1899
- **Gebäudetyp:**
Mehrfamilienhaus (Altbau)
- **Stockwerke im Gebäude:** 4

- **Zustand des Gebäudes:** Sehr gut
- **Wandmaterial:** Ziegel
- **Keller:** Ja, mit einer Fläche von 27 m²
- **Verfügbar ab:** 31.07.2025

Ausstattung:

- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Warmwasser:** Gastherme mit zwei Kreisläufen
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Küche:** Mit Fenster
- **Balkon:** 1
- **Garderobe:** Ja

Technische Anschlüsse:

- Telefonanschluss
- Gasanschluss
- Internet
- Kabelfernsehen
- Türsprechanlage

Diese charmante Wohnung in einem gepflegten Altbau bietet viel Platz und Komfort sowie eine ruhige, dennoch zentrale Lage. Ideal für Familien oder Paare, die großzügiges Wohnen mit historischem Flair schätzen.

Einmalige Kosten:

- Kaution: €1.298 (PLN 5.540)

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Garderobe

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.