



Charmantes Einfamilienhaus mit Garten und Ausbaupotenzial in ruhiger Lage in Stettin

281,000 € (1,190,000 PLN)

Baujahr 1958 5 Zimmer ~116 m²

Beschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garten und Ausbaupotenzial im Grünen – Osiedle Arkońskie, Szczecin

Willkommen in einem charmanten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit viel Platz für Ihre persönliche Freiheit! Gelegen in einer ruhigen, begehrten Einfamilienhaussiedlung von Szczecin – unweit von Wäldern, Parks und Erholungsgebieten – bietet dieses Haus die perfekte Umgebung für Familien oder Menschen, die Natur und Stadtleben miteinander verbinden möchten.

Lage – Natur und Stadt in Reichweite

Das Haus befindet sich im Stadtteil Osiedle Arkońskie – einer ruhigen Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur. In nur wenigen Minuten erreichen Sie:

- den Chopin-Park (500 m),
- Park Arkoński und ein Krankenhaus (1.500 m),
- das beliebte Freibad Arkona sowie diverse Sportanlagen mit Stadion,
- Einkaufsgelegenheiten, Dienstleister, Kindergärten und Schulen,
- Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs,
- Freizeit- und Gesundheitseinrichtungen.

Wohnkomfort auf einer Ebene

Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von **115,65 m²** auf einem großzügigen Grundstück von **542 m²**. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht komfortables Wohnen ohne architektonische Barrieren.

Raumaufteilung:

- 5 helle, vielseitig nutzbare Zimmer,
- separate Küche mit praktischer, unterirdischer Vorratskammer,
- 2 Badezimmer,
- Flur und Nebenräume,
- Garage mit Wartungsgrube – ideal für Hobby-Heimwerker.

Die solide Konstruktion bietet viele Anpassungsmöglichkeiten an individuelle Wohnbedürfnisse.

Technischer Zustand & Ausstattung

Das Haus stammt aus dem Jahr **1958**, befindet sich in gepflegtem, modernisierbarem Zustand und wird derzeit noch bewohnt.

Ausstattungsdetails:

- Dach: guter Zustand laut Eigentümer,

- Wärmedämmung: 10 cm Styropor,
- Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung (PVC),
- Böden: Laminat,
- Bäder: gefliest im älteren Stil,
- Heizung: Gasheizung + zusätzlicher Kamin für behagliche Winterabende,
- Medien: Strom, Stadtwasser, Kanalisation und Gas vorhanden.

Ausbau- und Modernisierungspotenzial

Laut Eigentümer besteht die Möglichkeit, eine zusätzliche Etage aufzustocken – erste Planungen samt aktiver Baugenehmigung liegen bereits vor. Im Preis ist ein vollständig ausgearbeiteter **Modernisierungsplan** enthalten, inklusive:

- Integration von **Photovoltaikanlage** und **Wärmepumpe**,
- durchdachtes **Interior-Design** zur optimalen Nutzung des Raumes.

Highlights auf einen Blick

- **Ebenerdig** – barrierefreies Wohnen für jedes Alter,
- **5 Zimmer + separate Küche** – ideal für Familie, Homeoffice oder Gäste,
- **bezugsfertiger Zustand** – Anschlüsse vorhanden und funktionsfähig,
- **großes Grundstück mit Garage** – Freizeitfläche und Abstellmöglichkeiten inklusive,
- **bereit für moderne Energielösungen und individuelle Gestaltung**,
- **ruhevolle Lage mit hohem Erholungswert** – Wald, Wasser und Stadt in unmittelbarer Nähe.

„Morgens Kaffee im Garten, abends Kaminwärme – Spaziergänge im Wald – hier beginnt Lebensqualität ganz neu.“

Ein seltenes Angebot mit Substanz und Vision – vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der Atmosphäre vor Ort inspirieren!

Nebenkosten (Grundsteuer, Betriebskosten etc.) sind gesondert zu berücksichtigen.

Projekt für Modernisierung inklusive. Einige der letzten verfügbaren Häuser in dieser attraktiven Wohngegend!

Details

Haus zum Verkauf – Freistehendes Einfamilienhaus in Os. Arkońskie, Stettin

Grundangaben:

- **Objekttyp:** Einfamilienhaus (freistehend)
- **Lage:** Stettin, Stadtteil Os. Arkońskie
- **Baujahr:** 1958
- **Gesamtfläche:** 115,65 m²
- **Grundstücksfläche:** 542,00 m²
- **Nutzfläche:** 115,65 m²
- **Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 1

Gebäude und Ausstattung:

- **Bauweise:** Massivbau (Ziegel)
- **Zustand Gebäude:** Gut
- **Standard der Ausstattung:** Gut

Technische Anschlüsse:

- **Stromanschluss:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Wasserversorgung:** Städtisch
- **Abwasser:** Städtisch

Zusätzliche Ausstattung:

- **Garage:** Ja
- **Anzahl Garagenplätze:** 1

Kostenaufstellung:

- **Notargebühren:** ca. €828 (PLN 3.537)
- **Grundbucheintrag:** ca. €123 (PLN 525)

Ein gemütliches Einfamilienhaus mit guter Raumaufteilung und schönem Grundstück – ideal für Familien oder Paare, die ruhig, aber stadtnah wohnen möchten.

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Keller 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.



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.