



## Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten in gefragter Wohnlage von Stettin

**339,000 € (1,400,000 PLN)**

Baujahr 1924    6 Zimmer    ~150 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Charmantes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten in gefragter Lage von Arkońskie**

Willkommen in einem ganz besonderen Zuhause mit Geschichte, das Sie mit seinem klassischen Charme und viel Platz zum Gestalten begeistern wird. Dieses freistehende, unterkellerte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1924 liegt in einem ruhigen und grünen Wohnviertel unweit des Arkoński-Waldes – ideal für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte.

Das Haus im Überblick:

- **Gesamtnutzfläche:** ca. 150 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** 95,4 m<sup>2</sup>

- **Grundstücksgröße:** 754 m<sup>2</sup>
- **Zimmeranzahl im Erdgeschoss:** 4 großzügige Räume (21 m<sup>2</sup>, 22,4 m<sup>2</sup>, 15,6 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup>), drei davon durchgängig miteinander verbunden und zusätzlich über den Flur zugänglich
- **Küche:** separate Küche mit einer Fläche von 8 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** 2
- **Dachgeschoss:** ca. 70 m<sup>2</sup> (nicht zur Wohnfläche gezählt), ausgebaut als eigenständige Wohneinheit mit Küche, Bad und zwei durchgehenden Zimmern
- **Dachboden:** zusätzliche Stauraumfläche vorhanden
- **Terrasse:** direkter Zugang vom Wohnzimmer
- **Keller:** das gesamte Gebäude ist unterkellert
- **Garagenstellplatz:** gemauerte, freistehende Garage im Garten

### Ausstattung und Zustand:

Das Gebäude befindet sich in gutem baulichen Zustand und bietet dank der massiven Ziegelbauweise eine solide Basis für moderne Umgestaltungen. Das Dach ist mit Betondachziegeln gedeckt; es sind Kunststofffenster eingebaut. Heizkörper sind vorhanden; Informationen zur Nutzung einer Gasheizung liegen derzeit nicht vor. Warmwasser wird aktuell elektrisch erzeugt.

Das Dachgeschoss wurde bereits teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut, was zusätzliche Wohnqualität und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – sei es für Jugendliche, Gäste oder zur Vermietung.

Der Garten ist eingezäunt und liebevoll mit Obstbäumen bepflanzt – ein perfekter Rückzugsort nach einem Arbeitstag oder ein kleines Naturparadies für Kinder.

### Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohngegenden von Szczecin – im Viertel Arkońskie. Diese Lage vereint Ruhe und Natur mit einer hervorragenden städtischen Infrastruktur. Der nahegelegene Arkoński-Wald

lädt zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten in der Natur ein. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurzen Wegen zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung.

### Highlights auf einen Blick:

- Attraktive und ruhige Wohnlage
- Großzügiges Grundstück mit Garten und Garage
- Zwei separate Wohneinheiten im Haus
- Großes Ausbaupotenzial für individuelle Wohnräume
- Nähe zum Arkoński-Wald
- Gute Infrastruktur und Anbindung

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Grundlage für all jene, die ein Haus mit Charme und Entwicklungspotenzial suchen. Lassen Sie Ihre Wohnideen Wirklichkeit werden!

**Nebenkosten (monatlich):** keine Angaben verfügbar

**Grundsteuer (jährlich):** €236 (PLN 1.000)

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Haus bei einer Besichtigung persönlich zu präsentieren.

## Details

### **Einfamilienhaus im Stadtteil Arkońskie - Sanierungsbedürftig mit Potenzial**

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus im beliebten Stadtteil Arkońskie. Die Immobilie bietet eine großzügige Grundstücksfläche und ein Haus mit

viel Gestaltungspotenzial für individuelle Wohnräume.

#### **Grunddaten: - Objekttyp:**

Einfamilienhaus (freistehend)

- **Wohnfläche:** 95,40 m<sup>2</sup>
- **Gesamtnutzfläche:** 150,00 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 754,00 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksform:** Rechteck
- **Baujahr:** 1924
- **Bauweise:** Ziegel

- **Zustand Gebäude:** Gut
- **Ausstattungsstandard:**  
Sanierungsbedürftig

### **Raumaufteilung und Ausstattung: - Anzahl Etagen (inkl. EG): 1**

- **Anzahl Badezimmer:** 2
- **Küche:** Separat
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Dachdeckung:** Dachziegel
- **Heißwasser:** Elektrischer  
Durchlauferhitzer
- **Wasserversorgung:** Öffentlich
- **Abwasser:** Öffentlich

- Außenbereich:** -
- Grundstückseigentum:** Eigentum
- **Einfriedung:** Zaun (Draht)

- **Garage:** Ja
- **Garagentyp:** Freistehend
- **Stellplätze Garage:** 1

Diese Immobilie aus dem Jahr 1924 befindet sich in einem soliden baulichen Zustand, benötigt jedoch eine umfassende Modernisierung. Das rechteckige Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für Garten, Freizeit oder Anbau. Die ruhige Wohngegend Arkońskie ist bekannt für ihre grünen Flächen und gute Infrastruktur.

Ein ideales Objekt für alle, die ein Haus mit Charakter und Potenzial zur individuellen Gestaltung suchen.

## Eigenschaften der Immobilie

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.