



## **Stettin: Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage am Arkonapark**

**170,000 € (720,000 PLN)**

Baujahr 1985    4 Zimmer    ~70 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Charmantes 4-Zimmer-Apartment in ruhiger Lage nahe dem Arkonapark**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein großzügig geschnittenes Apartment mit ca. 69,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gelegen im beliebten Stadtteil Os. Arkońskie. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten vierstöckigen Gebäudes aus den 1980er Jahren und besticht durch ihre ruhige Lage inmitten viel Grün, direkt am Lask Arkoński und nahe des Botanischen Gartens sowie der Syrenie-Stauseen.

### Wohnkonzept & Raumaufteilung

Die Wohnung wurde ursprünglich als 4-Zimmer-Wohnung konzipiert und später klug umgestaltet: Die Küche wurde mit einem der Zimmer zu einer großzügigen, gemütlichen Essküche kombiniert. Mit flexibler Raumgestaltung lässt sich dieser Umbau auf Wunsch auch wieder rückgängig machen.

### Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer** (18 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum **Balkon** (6 m<sup>2</sup>), Südsüdost-Ausrichtung – wunderbar sonnig und mit Blick ins Grüne
- **Schlafzimmer 1** (10,6 m<sup>2</sup>) ebenfalls südöstlich gelegen, mit Einbauschränk (1,6 m lang)
- **Schlafzimmer 2** (10 m<sup>2</sup>), Nordwest-Ausrichtung, ruhig und lichtdurchflutet
- **Esszimmer** (10,6 m<sup>2</sup>), verbunden mit
- **Küche** (6,2 m<sup>2</sup>) – mit Fenster, Einbauküche, inklusive großer Geschirrspülmaschine (60 cm), Kühlschrank mit Gefrierfach, Gasherd, Elektrobackofen
- **Badezimmer** (2,6 m<sup>2</sup>) mit Badewanne, Waschbecken, Waschmaschine und Handtuchheizkörper
- **Separates WC** (1,1 m<sup>2</sup>) mit Waschbecken und GEBERIT-System
- **Flur** (13,1 m<sup>2</sup>) mit hochwertiger Terrakottafliese, zwei Einbauschränken (1,75 m & 1,00 m)

Der **Balkon** ist gefliest und bietet ausreichend Platz für Tisch und Stühle – ein perfekter Ort für Ihren Morgenkaffee mit Ausblick ins Grüne.

### Ausstattung & Zustand

- Fenster: Kunststoffisolierverglasung (PVC)
- Böden: Laminat in Wohn- und Schlafbereichen, Fliesen im Flur, Bad und WC
- Sicherheit: Einbruchschutz-Tür
- Innenausstattung: weiße Türen, moderne Einbaumöbel
- Heizung: Fernwärme

- Internet- und Kabelanschluss vorhanden
- Separater **Kellerraum** von ca. 4 m<sup>2</sup>

### Monatliche Betriebskosten

Die Betriebskosten belaufen sich aktuell auf **PLN 972 (€230)**. Diese beinhalten Heizung, Warm- und Kaltwasser, Müllabfuhr, Abwasser, sowie Instandhaltungsrücklagen.

### Gebäude & Umgebung

Das Gebäude wurde 1985 in Ziegelbauweise errichtet und ist in sehr gutem Zustand. Der Zugang zur Chopina Straße erfolgt über eine betonierte Fahrt und anschließend eine asphaltierte Straße. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche **Grünflächen, kostenfreie Parkmöglichkeiten, sowie Einkaufs- und Serviceeinrichtungen.**

Die **Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr** ist hervorragend: Die Buslinien 51 und 92 verbinden Osowo mit Niebuszewo. Ideal für alle, die eine ruhige Wohnlage im Grünen schätzen, aber gleichzeitig nah am urbanen Geschehen sein möchten.

### Verfügbarkeit

Die Wohnung ist bezugsfrei ab dem **31. Januar 2026** – ideal für alle, die mittel- bis langfristig planen möchten.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um ein Zuhause in einer der grünsten Lagen der Stadt zu erwerben. Diese charmante Immobilie bietet Komfort, Flexibilität und Lebensqualität in einem.

## Details

Attraktive 4-Zimmer-Wohnung im  
grünen Arkońskie-Viertel

**Verfügbar ab:** 31.01.2026

**Lage:** Szczecin, Stadtteil Arkońskie

**Wohnfläche:** 69,79 m<sup>2</sup>

**Etage:** Hochparterre in einem 4-  
stöckigen Gebäude

**Baujahr:** 1985

**Eigentumsform:** Eigentum

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus  
(aus Ziegel)

**Zustand der Wohnung:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Raumaufteilung:**

- Wohnzimmer: 18 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1: 10,6 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2: 10,6 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 3: 10 m<sup>2</sup>
- Küche (separat): 6,2 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 2,6 m<sup>2</sup>
- WC (separat): 1,1 m<sup>2</sup>
- Flur
- Balkon: ca. 6 m<sup>2</sup> mit Ausblick in alle Himmelsrichtungen (N, S, O, W)

**Kellerräume:**

- Keller: ca. 4 m<sup>2</sup>

**Ausstattung:**

- Küche: inklusive Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler
- Badezimmer: Handtuchheizkörper,

Waschbecken, Badewanne,  
Waschmaschine

- Separates WC
- Internetanschluss vorhanden
- Kabelfernsehen

**Weitere Merkmale:**

- Raumhöhe: 2,5 m
- Gasanschluss vorhanden
- Großer, überdachter Balkon
- Gute Lichtverhältnisse dank Fenstern in alle vier Himmelsrichtungen

Diese gepflegte und gut ausgestattete Wohnung liegt in einer ruhigen, grünen Gegend mit exzellenter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und das beliebte Arkońskie-Waldgebiet. Ideal für Familien oder Paare, die Komfort und Raum in einem etablierten Wohnumfeld suchen.

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Gas   Garten   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.