



## Stilvolle Altbauwohnung mit Balkon in bester Lage von Stettin-Niemierzyn

**200,000 € (849,000 PLN)**

Rok budowy 1899   4 Pokoje   ~117 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Stilvolle Altbauwohnung mit Balkon in bester Lage – Niemierzyn, Szczecin

Willkommen in einer charmanten und großzügigen Wohnung mit 89,5 m<sup>2</sup> 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 bepflanzttem Fensterbrett – der perfekte Ort für Ihre morgendliche Kaffeepause.

Das gesamte Interieur verbindet den klassischen Charme des Altbaus mit modernem Wohnkomfort. Liebevoller 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 m<sup>2</sup> 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 Badesee 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.

## Szczegóły

### 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 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 1899
- **Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus (Altbau)
- **Stockwerke im Gebäude:** 4
- **Zustand des Gebäudes:** Sehr gut
- **Wandmaterial:** Ziegel

- **Keller:** Ja, mit einer Fläche von 27 m<sup>2</sup>
- **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

### Einmalige Kosten:

- Kautions: €1.298 (PLN 5.540)

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.

## Cechy nieruchomości

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.

## Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

## Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41