



Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten in gefragter Wohnlage von Stettin

339,000 € (1,400,000 PLN)

Rok budowy 1924 6 Pokoje ~150 m²

Opis

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 m²
- **Wohnfläche:** 95,4 m²

- **Grundstücksgröße:** 754 m²
- **Zimmeranzahl im Erdgeschoss:** 4 großzügige Räume (21 m², 22,4 m², 15,6 m², 10 m²), drei davon durchgängig miteinander verbunden und zusätzlich über den Flur zugänglich
- **Küche:** separate Küche mit einer Fläche von 8 m²
- **Badezimmer:** 2
- **Dachgeschoss:** ca. 70 m² (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.

Szczegóły

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 m²
- **Gesamtnutzfläche:** 150,00 m²
- **Grundstücksfläche:** 754,00 m²

- **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.

Cechy nieruchomości

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.

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