



Historisches Villen-Erdgeschoß mit Garten in grüner Lage von Stettin zu verkaufen

208,000 € (880,000 PLN)

Baujahr 1930 4 Zimmer ~99 m²

Beschreibung

Charmantes Erdgeschoß einer historischen Villa in grüner Lage von Szczecin

Zum Verkauf steht das außergewöhnlich charmante Erdgeschoß einer historischen, deutschen Villa im beliebten Stadtteil Arkońskie-Niemierzyn in Szczecin. Diese beeindruckende Immobilie ist ein echtes architektonisches Juwel, eingebettet in ein wunderschön angelegtes Grundstück und bietet ein einmaliges Wohnambiente mit viel Potenzial.

Das Gebäude besticht durch zahlreiche original erhaltene Elemente wie Holztreppen, Fenster, Türen sowie ein original erhaltenes Satteldach mit historischer deutscher

Tonziegeldeckung. Obwohl Renovierungsbedarf besteht, verleiht dies der Immobilie einen besonderen Charakter und eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt 98,97 m², die sich wie folgt aufteilt:

- **Treppenhaus:** 3,8 m²
- **Flur:** 8,5 m²
- **Separate Küche mit Zugang zum Keller und Garten:** 9,6 m²
- **Windfang an der Küche:** 2 m²
- **Schlafzimmer mit Zugang zum Garten:** 13,8 m²
- **Schlafzimmer:** 19 m²
- **Wohnzimmer:** 29 m²
- **Esszimmer:** 11,5 m²
- **Tageslichtbad:** 4,6 m²
- **Garage:** 15 m²

Der charmante Wohnbereich zeichnet sich durch großzügige Räume aus. Besonders hervorzuheben ist der Wohnsalon, der aus zwei großen Zimmern besteht, verbunden durch originale, historische Schiebetüren. Das Haupteingangstür ist aus Holz, während die Fenster Austauschfenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung sind.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über einen Festbrennstoffofen (Kohle, Holz). Warmwasser wird über einen gasbetriebenen Einkreislaufkessel bereitgestellt.

Die Wohnung bietet neben einem eigenen Garten- und Kellerausgang auch Zugang zu einer geräumigen Terrasse über das Schlafzimmer – ideal für gemütliche Stunden im Freien. Die Garage mit einer Fläche von 15 m² sorgt für zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Perfekte Lage in naturnaher Umgebung

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist ihre Lage: Nur ca. 200 Meter entfernt befinden sich der idyllische Arkoński-Wald, der Chopin-Park, die Syrenie-Stawy-Seen sowie das beliebte Freizeit- und Schwimmbadzentrum Arkonka. Die Umgebung

beeindruckt durch zahlreiche Spazierwege und gut ausgebauten Radwege – ideal für Naturliebhaber und aktive Familien.

Trotz der grünen Umgebung ist die Anbindung an das Stadtzentrum hervorragend. Mit der Straßenbahnlinie 3 und dem Bus Nr. 80 erreicht man das Zentrum schnell. Die Fahrtzeit mit dem Auto beträgt ca. 15 Minuten. Die Villa befindet sich auf einer Anhöhe mit Südwest-Ausrichtung und bietet dadurch einen traumhaften Ausblick. Zwei getrennte Eingänge von zwei Straßen sorgen für zusätzlichen Komfort und Flexibilität.

Das Grundstück, auf dem das Gebäude steht, hat eine Gesamtfläche von **1.074 m²**. Der Eigentumsanteil an den gemeinschaftlichen Teilen des Hauses und Grundstücks beträgt **67 %**.

Diese einzigartige Immobilie bietet eine perfekte Kombination aus historischem Flair, naturnaher Lage und urbanen Annehmlichkeiten – ideal für alle, die das Besondere suchen und bereit sind, ein Stück Geschichte neu zu beleben.

Zögern Sie nicht, diese seltene Gelegenheit zu entdecken!

Details

Wohnung zum Verkauf – Osiedle Arkońskie, Stettin

Preis: 950.000 PLN

Objekttyp: Wohnung im Einfamilienhaus

Gesamtfläche: 98,97 m²

Grundstücksfläche: 719,58 m²

Stadtteil: Os. Arkońskie

Baujahr: 1930

Gebäudetyp: Haus (Einfamilienhaus)

Bauweise: Ziegel

Standard: Gut

Zustand des Gebäudes:

Renovierungsbedürftig

Raumaufteilung

• **Zimmerflächen:** 29 m² + 19 m² +

13,8 m² + 11,5 m²

• **Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):**

1

• **Lage:** Erdgeschoss

• **Küche:** Separat

• **Badezimmer:** 1

• **WC:** 1

Ausstattung

• **Fenster:** Kunststofffenster

• **Bodenbelag:** Paneele

- **Heizung & Warmwasser:**

Gasbrennwerttherme (Zweikreis-System)

- **Gasanschluss:** Vorhanden

- **Gegensprechanlage:** Ja

- **Garage:** Ja

- **Spielplatz:** in der Nähe

Diese charmante Wohnung im Erdgeschoss eines Hauses aus den 1930er Jahren bietet eine großzügige Wohnfläche verteilt auf vier helle Zimmer mit unterschiedlicher Größe. Die hohen Decken und der klassische Baustil sorgen für ein einzigartiges Wohngefühl.

Trotz des renovierungsbedürftigen Zustands des Gebäudes bietet die Immobilie großes Potenzial für kreative Gestaltung und individuelle Anpassung. Ideal für Familien oder Paare, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten. Die große Grundstücksfläche von über 700 m² ist ein weiterer Pluspunkt, besonders für Gartenliebhaber oder Tierhalter.

Ein Objekt mit Charakter – lassen Sie sich vor Ort überzeugen!

Lage & Umgebung

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen, grünen Viertel Stettins – Osiedle Arkońskie, das für seine Nähe zur Natur und gute Infrastruktur geschätzt wird.

- **Schwimmbad:** in der Nähe

- **Park:** in der Nähe

- **Wald:** in der Nähe

- **Grundschule:** in der Nähe

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** in der Nähe

- **Gastronomie:** in der Nähe

- **Krankenhaus:** in der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss 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.



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.

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.