



Stettin: Moderne Gartenwohnung mit Smart-Home-System im grünen Os. Arkońskie

248,000 € (1,050,000 PLN)

Baujahr 2019 4 Zimmer ~74 m²

Beschreibung

**Exklusive Gartenwohnung mit moderner Ausstattung im beliebten Stadtteil Os.
Arkońskie**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer stilvollen Erdgeschosswohnung mit privatem Garten direkt im Herzen des gefragten Stadtteils Os. Arkońskie! Genießen Sie die perfekte Kombination aus urbaner Lage, naturnaher Umgebung und hochwertiger Ausstattung.

Wohnfläche und Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über eine großzügige Gesamtfläche von **74,07 m²** und überzeugt mit durchdachter Raumausstattung:

- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offener Küche (26,92 m²), direkter Zugang zur großen Terrasse und zum Garten (**91,79 m²**)
- Drei gemütliche Schlafzimmer (10,35 m², 10,41 m², 11,28 m²)
- Modernes Badezimmer (4,53 m²)
- Praktischer Flur (3,58 m²)
- Offener Eingangsbereich mit maßgefertigter Schranklösung entlang der gesamten Wand (7,00 m²)

Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss** eines gepflegten, **2019 erbauten Wohnhauses mit Aufzug** und bietet barrierefreien Zugang – ideal für Familien, Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität.

Ausstattung & Highlights

Diese wunderschöne Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail ausgestattet:

- Hochwertiger, heller Bodenbelag in allen Räumen
- Innovative Touch-Lichtschalter
- Smarte Steuerung sämtlicher Funktionen wie Licht, Temperatur, Heizung, Außenrollläden und Sicherheitsüberwachung – bequem per App („Ampio Smart Home“)
- Elektrische, einbruchssichere Außenrollläden und hochwertige Insektenschutzgitter an allen Fenstern
- Alarmanlage und Videoüberwachung für höchste Sicherheit

Ein besonderes Highlight ist der **große Garten mit Terrasse**, der zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern einlädt – ein Rückzugsort für junge Familien, Senioren und Tierliebhaber gleichermaßen.

Zusätzliche Informationen

- Zwei nebeneinanderliegende Stellplätze in der Tiefgarage – Kauf obligatorisch: je €11.800 (PLN 50.000)
- Viele der vorhandenen Möbel können nach Absprache übernommen werden
- Beheizung und Warmwasser über das städtische Netz
- Betriebskosten bei vier Personen: ca. €130 (PLN 550) monatlich
- Weitere Kosten für Strom, Heizung und Wasser nach individuellem Verbrauch

Lage & Umgebung

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und grüner Lage mit sehr guter Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- Kindergärten und Schulen
- Spielplätze
- Restaurants und Cafés
- Fitnessclubs
- Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs

Ausrichtung der Fenster: Südwest – somit profitieren Sie den ganzen Tag von natürlichem Licht.

Diese attraktive Immobilie vereint moderne Technik, wohnlichen Komfort und naturnahe Lage. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, großzügigem Garten und urbanem Lebensstil macht sie zu einer seltenen Gelegenheit.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser besonderen Wohnung begeistern!

Details

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Garten in zentrumsnaher Lage – Arkońskie-Viertel

Objekttyp: Wohnung
Lage: Stadtteil Arkońskie
Gesamtfläche: 74,07 m²
Etage: Erdgeschoss (von insgesamt 3

Etagen)

Baujahr: 2019

Gebäudeart: Mehrfamilienhaus (Block)

Bauweise: Ytong

Zustand: Sehr gut

Aufzug: Ja

Heizung & Warmwasser: Fernwärme

Küche: Offene Küchenzeile

Badezimmer: 1

Sicherheitsausstattung: Alarmanlage,

Gebäudeschutz, Videoüberwachung

Garage: vorhanden

Garten: vorhanden

Diese helle und moderne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Arkońskie und bietet auf 74,07 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause für Familien oder anspruchsvolle Singles und Paare. Das Gebäude wurde im Jahr 2019 erbaut und entspricht höchsten modernen Standards.

Die Wohnung verfügt über eine praktische Raumaufteilung mit einem offenen Wohnbereich und integrierter Küchenzeile, einem modernen Badezimmer sowie zwei separaten Schlafräumen. Große Fenster

sorgen für viel Tageslicht. Der private Garten bietet zusätzlichen Wohnkomfort und Platz für Erholung im Freien.

Ein Aufzug im Gebäude erleichtert den Zugang, auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität. Für Fahrzeuge steht ein Garagenstellplatz zur Verfügung (€11.100 (PLN 47.000)) – optional erwerbar.

Dank der zentralen Lage befinden sich Kindergarten, Grundschule, öffentliche Verkehrsmittel, Gastronomieangebote, Fitnessstudio und Spielplatz in unmittelbarer Nähe – ideal für Familien und aktive Stadtmenschen.

Besondere Merkmale:

- Sehr guter technischer Zustand
- Alarmanlage und Videoüberwachung
- Eigener Garten
- Personenschonender Aufzug
- Moderne Architektur und Materialien
- FernwärmeverSORGUNG

Ein attraktives Gesamtpaket für alle, die stilvolles Wohnen und praktische Lage schätzen.

Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss Aufzug Sicherheit Garage 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.