



## Stettin: Helle 4-Zimmer- Dachgeschosswohnung mit Balkon und Stellplatz in Śródmieście

**147,000 € (625,000 PLN)**

Baujahr 1993 4 Zimmer ~70 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Helles 4-Zimmer-Dachgeschoss mit Balkon und Stellplatz in Szczecin - Śródmieście**

Entdecken Sie dieses komfortable und gut durchdachte 4-Zimmer-Dachgeschossapartment mit Balkon im Herzen von Szczecin, im beliebten Viertel Śródmieście. Die Wohnanlage wurde 1993 in massiver Ziegelbauweise errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

## Raumaufteilung und Ausstattung

Die Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines fünfstöckigen Gebäudes ohne Aufzug und bietet auf 69,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche (zzgl. zusätzlicher Flächen unter leichten Dachschrägen) viel Platz für die ganze Familie.

- **Wohnzimmer mit offener Küche:** ca. 30,5 m<sup>2</sup> (Wohnbereich 20 m<sup>2</sup>, Küche 10,5 m<sup>2</sup>), hell und einladend, mit modernem Küchenensemble in Weiß. Die Küche ist mit Fenster ausgestattet und kann bei Bedarf wieder abgetrennt werden. Sie verfügt über: Induktionskochfeld, eingebauten Elektroofen, Geschirrspüler, Dunstabzugshaube, freistehenden Kühlschrank und Spüle.
- **Schlafzimmer:** 10 m<sup>2</sup>, mit Einbauschränk und Zugang zum Balkon (ca. 2,8 m<sup>2</sup>).
- **Büro/Gästezimmer:** 8,6 m<sup>2</sup>.
- **Kinderzimmer:** 9 m<sup>2</sup> mit Dachflächenfenstern.
- **Badezimmer:** ca. 6 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken, Waschmaschine und Trockner.
- **Separate Toilette:** ca. 1 m<sup>2</sup>.
- **Flur:** ca. 6,5 m<sup>2</sup>, mit Garderobe und Einbauschränk.

Die Wohnung ist nach Norden und Süden ausgerichtet und durch große Fenster sehr lichtdurchflutet. PVC-Fenster, teilweise Holz-Dachflächenfenster. Die Innenwände sind glatt verputzt, Elektrokabel aus Kupfer. Internet- und TV-Anschluss verfügbar. Hochwertige Laminatböden und Fliesen in den Nassräumen. Zeitgemäße Innentüren runden das Erscheinungsbild ab.

## Besonderheiten

- **Individuell zugeordneter PKW-Stellplatz** im abgeschlossenen Hinterhof – ohne zusätzliche Kosten!
- **Kellerabteil** ca. 4 m<sup>2</sup> inklusive.
- Fahrrad- und Kinderwagenraum im Erdgeschoss nutzbar.
- Fernwärme für Heizung und Warmwasser sorgt für Komfort und Verlässlichkeit.
- Vollständig umzäuntes Gelände, Zugang mit Tor.
- Monitoring vorhanden.

### Nebenkosten

- **Hausgeld ca. €353 (PLN 1.510)** monatlich bei aktuellem Verbrauch (3 Personen).
- **Instandhaltungsrücklage ca. €47 (PLN 200)** monatlich.

Hinweis: Im Hausgeld enthalten sind Vorauszahlungen für Heizung, Warm- und Kaltwasser sowie weitere Betriebskosten.

### Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage an der ul. 5 Lipca, unweit der Straßen Strzelecka und Noakowskiego. In direkter Umgebung finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Apotheken, Geschäfte, Nahverkehr (Tramlinien 5 und 7 sowie die zukünftige S-Bahn-Anbindung) und grüne Erholungsflächen wie der Park Noakowskiego oder der Ogródek Jordanowski – ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten.

### Verfügbarkeit

Die Übergabe der Wohnung ist ab dem **30. Oktober 2025** möglich.

Diese Immobilie kombiniert urbanes Leben mit ruhiger Lage und familienfreundlicher Atmosphäre – ein ideales Zuhause mit durchdachtem Wohnkomfort. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!

## Details

**Gemütliche 4-Zimmer-Wohnung im Herzen von Śródmieście**

**Verfügbar ab:** 30.10.2025

**Wohnfläche:** 69,5 m<sup>2</sup>

**Lage:** Stadtteil Śródmieście

**Baujahr:** 1993

**Gebäudeart:** Mehrfamilienhaus (Blockbauweise)

**Anzahl Etagen (inkl. EG):** 5

**Etagenhöhe:** 250 cm

**Bauweise:** Ziegel

**Zustand der Wohnung:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Gut

**Raumaufteilung:**

• **Zimmergrößen:** 20 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup>, 9,5 m<sup>2</sup>, 8,6 m<sup>2</sup>

• **Küche:** mit Fenster, 10,5 m<sup>2</sup>

- **Badezimmer:** 6 m<sup>2</sup>, mit Badewanne, Waschmaschine, Handtuchheizkörper, Waschbecken
- **Separates WC:** 1 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** 2,8 m<sup>2</sup> (Ausrichtung nach Norden und Süden)
- **Ankleidezimmer:** vorhanden
- **Keller:** vorhanden

### Ausstattung:

- **Küche:** Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler
- **Sanitärbereich:** Waschmaschine im Badezimmer
- **Internet:** vorhanden
- **Kabel-TV:** vorhanden
- **Starkstromanschluss (400 V):** vorhanden
- **Überwachung:** Monitoring vorhanden
- **Einzäunung des Grundstücks:** vollständig
- **Garage:** vorhanden
- **Privater Parkplatz:** 1 Stellplatz

**Nebenkosten (Beispielwerte in PLN):** -  
keine konkreten Betriebskosten  
angegeben – bitte vor Ort erfragen

**Garage:** inklusive

**Parkplatz:** 1 Stellplatz inbegriffen

**Preisbeispiel:**

*Nicht angegeben – bitte gesondert  
einsehen*

Genießen Sie die durchdachte Raumaufteilung dieser gepflegten Wohnung mit modernem Komfort und hellen Wohnräumen. Der Balkon ist sowohl nach Norden als auch nach Süden ausgerichtet und bietet zu jeder Tageszeit angenehmes Licht. Das Gebäude ist ruhig gelegen, aber dennoch zentral mit guter Anbindung an alle Stadtbereiche.

## Eigenschaften der Immobilie

Keller    Zaun    Garage    Garderobe    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.