



## Helle 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Balkon in ruhiger Stadtlage in Stettin

**148,000 € (625,000 PLN)**

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

### Beschreibung

**Lichtdurchflutetes 4-Zimmer-Dachgeschoß mit Balkon in Śródmieście –  
Funktionalität trifft Komfort**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in attraktiver Stadtlage! Dieses helle und freundliche 4-Zimmer-Maisonette-Apartment befindet sich in einem gepflegten Ziegelbau aus dem Jahr 1993, ruhig gelegen in Śródmieście an der ul. 5 Lipca – unweit der grünen Oase Park Noakowskiego und nur wenige Gehminuten von lokalen Geschäften, Apotheken und städtischer Infrastruktur entfernt.

### Die wichtigsten Eckdaten:

- **Wohnfläche:** ca. 69,5 m<sup>2</sup> (aufgrund der Dachschrägen tatsächlich größer)
- **Etage:** 5. Obergeschoss (ohne Aufzug)

- **Zimmer:** 4
- **Balkon:** ca. 2,8 m<sup>2</sup> mit Südausrichtung
- **Zustand:** Sehr gepflegt, sofort bezugsbereit
- **Bezugsfrei ab:** 30.11.2025
- **Gebäudeart:** Ziegelbau
- **Baujahr:** 1993

## Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer mit offener Küche** – ca. 30,5 m<sup>2</sup>: Großzügiger Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht. Die moderne Küche mit Fenster kann auf Wunsch wieder separiert werden. Ausgestattet mit weißer Einbauküche, Geschirrspüler, freistehender Kühl-Gefrier-Kombination, Induktionskochfeld, eingebautem Elektrobackofen, Dunstabzugshaube und Spüle.
- **Schlafzimmer** – ca. 10 m<sup>2</sup>: Mit direktem Zugang zum Balkon und Einbauschrank.
- **Arbeitszimmer** – ca. 8,6 m<sup>2</sup>: Ideal als Homeoffice nutzbar.
- **Kinderzimmer** – ca. 9,5 m<sup>2</sup>: Mit Dachflächenfenstern – gemütlich und hell.
- **Badezimmer** – ca. 6 m<sup>2</sup>: Ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken, Waschmaschine und Trockner (beides inklusive), Handtuchheizkörper.
- **Separates WC** – ca. 1 m<sup>2</sup>
- **Flur mit Garderobe** – ca. 6,5 m<sup>2</sup>: Inklusive Wandschrank und begehbarer Kleiderschrank.

Zusätzlichen Stauraum bietet der ca. 4 m<sup>2</sup> große Keller. Im Erdgeschoss befindet sich ein Abstellraum für Kinderwagen und Fahrräder.

## Ausstattung & Highlights:

- **Dachschrägen ohne Einschränkungen in der Nutzung**
- **Moderne Elektroinstallationen (Kupferkabel)**
- **Moderne Türen und Fenster: PVC-Fenster und hochwertige Holz-Dachfenster**
- **Böden:** Laminat und Fliesen
- **Stadtwasser und Fernwärme**
- **TV-Kabelanschluss & Internet**
- **Videoüberwachung des Grundstücks**
- **Vollständig umzäuntes Grundstück**

- Belichtung in Nord-Süd-Richtung

## Parkplatz:

Ein privater, oberirdischer Stellplatz im abgeschlossenen Innenhof kann zum Preis von €3.520 (PLN 15.000) zusätzlich erworben werden. Verkauf nur in Kombination mit dem Apartment.

## Monatliche Betriebskosten:

- **Hausgeld:** ca. €354 (PLN 1.510) – inkl. Heiz- und Wasservorauszahlung bei Nutzung durch 2 Erwachsene und 1 Kind
- **Instandhaltungsrücklage:** €47 (PLN 200)

## Lage & Umgebung:

Die Immobilie liegt in ruhiger, dennoch gut angebundener Lage. Grünflächen wie der Park Noakowskiego und der Ogródek Jordanowski befinden sich in direkter Umgebung – ideal für Familien oder ruhesuchende Stadtbewohner. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärztehäuser sind fußläufig erreichbar. Auch die zukünftige Metrolinie und Straßenbahnenlinien (Linien 5 und 7) befinden sich in Reichweite.

## Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

Das Apartment überzeugt durch seine durchdachte Raumauflteilung, moderne Ausstattung und die ruhige, grüne Lage mitten in der Stadt. Einziehen und wohlfühlen – wir laden Sie herzlich ein, dieses charmante Zuhause kennenzulernen.

## Details

**Wohnung in Śródmieście – Verfügbar ab dem 30.11.2025**

**Wandmaterial:** Ziegel

**Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 5

**Deckenhöhe:** 2,5 m

**Gebäudestandard:** Sehr gut

**Gebäudezustand:** Gut

**Objektart:** Wohnung

**Lage:** Śródmieście

**Gesamtfläche:** 69,50 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus (Baujahr 1993)

## Raumaufteilung:

- Zimmer: 20 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup>, 9,5 m<sup>2</sup>, 8,6 m<sup>2</sup>
- Küche: 10,5 m<sup>2</sup> (mit Fenster)
- Badezimmer: 6 m<sup>2</sup>
- Separates WC: 1 m<sup>2</sup>
- Balkon: 2,8 m<sup>2</sup> (nach Süden und Norden ausgerichtet)
- Garderobe vorhanden
- Keller vorhanden

- Küche mit: Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler
- Waschmaschine vorhanden
- Internet und Kabelfernsehen verfügbar
- Stromanschluss mit 400V Spannung
- Monitoring des Gebäudes
- Komplett umzäuntes Grundstück
- Garage
- 1 Parkplatz

## Ausstattung:

- Bad mit: Badewanne, Waschmaschine, Handtuchheizkörper, Waschbecken

Einziehen können Sie ab dem 30. November 2025. Alle Beträge sind Bruttowerte, Details zur Gesamtkaufsumme werden separat bereitgestellt.

## 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.



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.