



## **Stilvolle 5-Zimmer-Maisonette mit Balkon in grüner Wohnlage in Stettin- Świerzewo**

**204,000 € (870,000 PLN)**

Baujahr 1995 5 Zimmer ~123 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Stilvolles, frisch renoviertes 5-Zimmer-Maisonette in grüner Lage – Szczecin Świerzewo**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügige und lichtdurchflutete 5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 122,95 m<sup>2</sup> befindet sich in einem gepflegten Gebäude im beliebten Stadtteil Świerzewo in Szczecin – einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend mit hervorragender Anbindung und direkter Nähe zu Grünflächen.

Die Wohnung wurde 1995 errichtet und vor Kurzem einer umfassenden Renovierung unterzogen. Hochwertige Materialien und durchdachte Details schaffen ein stilvolles

Ambiente, das modernen Wohnkomfort bietet. Die perfekte Wahl für Familien, Paare oder alle, die großzügigen Raum und sofortige Einzugsbereitschaft schätzen.

### **Raumaufteilung:**

#### **Erdgeschoss:**

- Großzügiges Wohnzimmer – 23,65 m<sup>2</sup>
- Zwei Schlafzimmer – 13 m<sup>2</sup> und 12 m<sup>2</sup> (eines derzeit als begehbare Kleiderschrank mit Einbauschränken genutzt)
- Separate Küche mit Fenster – 13 m<sup>2</sup>
- Gäste-WC
- Geräumiger Flur – 9,6 m<sup>2</sup>

#### **Obergeschoss:**

- Zwei weitere Schlafzimmer – 18 m<sup>2</sup> und 13 m<sup>2</sup>
- Großes Badezimmer – 9 m<sup>2</sup>
- Flur – 5 m<sup>2</sup>

### **Zusätzliche Highlights:**

- Zwei Balkone – ideal für entspannte Stunden im Freien
- Eigener Kellerraum – 6 m<sup>2</sup>
- Kostenfreie Parkmöglichkeiten direkt vor dem Gebäude

### **Ausstattung und Komfort:**

- Vollständig renoviert – einzugsbereit ohne zusätzliche Investitionen
- Hochwertige Möbel und Einbaugeräte inklusive
- Stadtweite Zentralheizung und Warmwasserversorgung
- Kunststofffenster
- Separate Küche mit moderner Ausstattung: Kühlschrank, Backofen, Mikrowelle und Geschirrspüler
- Kabel-TV, Internetanschluss & Festnetzleitung
- Gegensprechanlage für zusätzliche Sicherheit
- Begehbare Kleiderschrank

- Zwei Badezimmer für maximalen Komfort

## Lage:

Świerczewo ist bekannt für seine ruhige Wohnatmosphäre, zahlreiche Grünflächen und die ausgezeichnete Verbindung zur Innenstadt von Szczecin. In direkter Umgebung befinden sich Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs – alles fußläufig erreichbar. Eine ideale Umgebung für Familien, Naturliebhaber und alle, die urbanes Leben mit Erholung im Grünen verbinden möchten.

## Verfügbarkeit:

Das Objekt steht ab dem 21.10.2025 zur Verfügung.

**Nutzen Sie die Chance auf eine seltene Kombination aus Platz, Stil und Lage in einem der charmantesten Stadtteile Szczecins!**

## Details

**Geräumige Wohnung in Poznań-Świerczewo – Bezugsfrei ab 21.10.2025**

- **Anzahl der Badezimmer:** 2
- **Balkone:** 2
- **Fenster:** Kunststoff

**Objekttyp:** Wohnung

**Lage:** Poznań, Stadtteil Świerczewo

**Gesamtfläche:** 122,95 m<sup>2</sup>

**Verfügbar ab:** 21.10.2025

**Baujahr:** 1995

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Bauweise:** Ziegel

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Standard der Wohnung:** Ideal

### Technische Ausstattung:

- **Heizung:** Fernwärme
- **Warmwasser:** Fernversorgung
- **Telefonanschluss:** Ja
- **Internet:** Ja
- **Kabel-TV:** Ja
- **Klingel mit Gegensprechanlage:** Ja

### Ausstattung:

- **Etagenzahl (inkl. Erdgeschoss):** 2
- **Küche:** Separat

### Küchenausstattung:

- **Kühlschrank:** Ja
- **Backofen:** Ja

- **Geschirrspüler:** Ja
- **Mikrowelle:** Ja

### Weitere Merkmale:

- **Kleiderschrank / begehbare**  
**Kleiderschrank:** Ja
- **Keller:** vorhanden

Ein geräumiges und hochwertig  
ausgestattetes Zuhause in ruhiger und

gleichzeitig gut angebundener Lage. Die  
Wohnung befindet sich in einem  
gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1995  
und bietet mit zwei Balkonen und  
separater Küche ein komfortables  
Wohnambiente. Ideal für Familien oder  
alle, die ein großzügiges Raumangebot  
schätzen.

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Garderobe   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.

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.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41