



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

147,000 € (625,000 PLN)

Baujahr 1993 4 Zimmer ~70 m²

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 m² Wohnfläche (zzgl. zusätzlicher Flächen unter leichten Dachschrägen) viel Platz für die ganze Familie.

- **Wohnzimmer mit offener Küche:** ca. 30,5 m² (Wohnbereich 20 m², Küche 10,5 m²), 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 m², mit Einbauschränke und Zugang zum Balkon (ca. 2,8 m²).
- **Büro/Gästezimmer:** 8,6 m².
- **Kinderzimmer:** 9 m² mit Dachflächenfenstern.
- **Badezimmer:** ca. 6 m², ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken, Waschmaschine und Trockner.
- **Separate Toilette:** ca. 1 m².
- **Flur:** ca. 6,5 m², mit Garderobe und Einbauschränke.

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 m² 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 m²

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 m², 10 m², 9,5 m², 8,6 m²
- **Küche:** mit Fenster, 10,5 m²

- **Badezimmer:** 6 m², mit Badewanne, Waschmaschine, Handtuchheizkörper, Waschbecken
- **Separates WC:** 1 m²
- **Balkon:** 2,8 m² (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 is the largest city in northwestern Poland, located on the Oder river and close to the Szczecin Lagoon. It has a large seaport and a historic old town. Worth seeing are the medieval Chrobry Embankment along the river with a view of the harbour, the old town with its town hall, and numerous museums (such as the National Museum). Although not directly on the sea, a maritime atmosphere is felt here thanks to the river and the lagoon. The climate has continental influences but is cool in summer thanks to Baltic winds.

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.

Dream Estate

#434887

Dream Estate Team