



Helle 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon in ruhiger Stadtlage in Stettin

148,000 € (625,000 PLN)

Baujahr 1993 4 Zimmer ~70 m²

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 m² (aufgrund der Dachschrägen tatsächlich größer)
- **Etage:** 5. Obergeschoss (ohne Aufzug)

- **Zimmer:** 4
- **Balkon:** ca. 2,8 m² mit Südausrichtung
- **Zustand:** Sehr gepflegt, sofort bezugsbereit
- **Bezugsfrei ab:** 30.11.2025
- **Gebäudeart:** Ziegelbau
- **Baujahr:** 1993

Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer mit offener Küche** – ca. 30,5 m²: 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 m²: Mit direktem Zugang zum Balkon und Einbauschränk.
- **Arbeitszimmer** – ca. 8,6 m²: Ideal als Homeoffice nutzbar.
- **Kinderzimmer** – ca. 9,5 m²: Mit Dachflächenfenstern – gemütlich und hell.
- **Badezimmer** – ca. 6 m²: Ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken, Waschmaschine und Trockner (beides inklusive), Handtuchheizkörper.
- **Separates WC** – ca. 1 m²
- **Flur mit Garderobe** – ca. 6,5 m²: Inklusive Wandschränk und begehbarem Kleiderschränk.

Zusätzlichen Stauraum bietet der ca. 4 m² 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 Straßenbahnlinien (Linien 5 und 7) befinden sich in Reichweite.

Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

Das Apartment überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, 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

Objektart: Wohnung

Lage: Śródmieście

Gesamtfläche: 69,50 m²

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus (Baujahr 1993)

Wandmaterial: Ziegel

Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss): 5

Deckenhöhe: 2,5 m

Gebäudestandard: Sehr gut

Gebäudezustand: Gut

Raumaufteilung:

- Zimmer: 20 m², 10 m², 9,5 m², 8,6 m²
- Küche: 10,5 m² (mit Fenster)
- Badezimmer: 6 m²
- Separates WC: 1 m²
- Balkon: 2,8 m² (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 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

#436254

Dream Estate Team