



## Stilvolle 5-Zimmer- Dachgeschosswohnung im Zentrum von Stettin – 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche

**187,000 € (799,000 PLN)**

Baujahr 1886   4 Zimmer   ~127 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Großzügige, stilvoll ausgebaute Dachgeschosswohnung im Herzen der Stadt – 127 m<sup>2</sup>/145 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gehobene Ausstattung**

Diese außergewöhnlich großzügige Dachgeschosswohnung befindet sich in bester Innenstadtlage und bietet eine hochwertige Ausstattung sowie ein offenes, modernes Raumkonzept. Mit einer Fläche von ca. 127 m<sup>2</sup> (nach Grundriss ca. 145 m<sup>2</sup>) präsentiert sich die Wohnung lichtdurchflutet, einzigartig und geschmackvoll gestaltet.

**Raumaufteilung:**

- Offener Wohnbereich mit integrierter, maßgefertigter Küche
- Drei geräumige Schlafzimmer
- Zwei moderne Bäder mit Duschkabinen
- Zwei begehbare Ankleidezimmer
- Eingangsbereich mit Flur
- Abstellraum / Hauswirtschaftsraum

Zwei der Schlafzimmer verfügen über großzügige begehbare Kleiderschränke, die durch klassische Flügeltüren betreten werden. Die offene Küche ist mit eingebauten Möbeln ausgestattet und harmonisch in den Wohn- und Essbereich integriert – ideal für geselliges Beisammensein oder entspanntes Wohnen.

Die Bäder wurden in zeitgemäßem Design mit hochwertigen Armaturen und Duschkabinen ausgestattet. Die Wohnung besticht durch stilvolle Details: glatte Wände, moderne Bodenbeläge (Laminat), teilverglaste Dachflächenfenster sowie renovierte, sichtbare Holzbalken, die dem Raum Charakter und Wärme verleihen.

**Besonderheiten:**

- Lage im stilvoll ausgebauten Dachgeschoss eines gepflegten Altbaus
- Die Fassade wurde renoviert, das Treppenhaus modernisiert
- Monatliches Hausgeld inkl. Rücklagen und Wasserabschlag: €129 (PLN 550)
- Beheizung und Warmwasser über effiziente Gastherme
- Möglichkeit der Erweiterung durch Erwerb eines angrenzenden Dachbodenteils – attraktives Potenzial für Investoren

Diese Immobilie eignet sich ideal für Liebhaber großzügiger, offener Grundrisse oder als Kapitalanlage zur Umgestaltung in mehrere kleinere Wohneinheiten.

**Wir laden Sie herzlich zur Besichtigung ein!**

## Details

**Art der Immobilie:** Wohnung

**Stadtteil / Wohngebiet:** Zentrum

**Gesamtfläche:** 127,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Altbau

(Mehrfamilienhaus)

**Baujahr:** 1886

**Zustand der Immobilie:** Sehr guter  
Standard

**Gebäudezustand:** Gut

**Baumaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Durchreiche

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Zufahrtsstraße:** Hauptstraße

**Etagenanzahl (inkl.**

**Erdgeschoss):** 4

**Warmwasserquelle:** Gastherme  
(zwei Kreisläufe)

**Heizung:** Gaszentralheizung

**Keller:** Ja

**Anschlüsse & Ausstattung:**

- Gasanschluss: Ja
- Internet: Ja
- Kabelfernsehen: Ja

- Gegensprechanlage: Ja

- Kühlschrank: Ja

- Backofen: Ja

- Geschirrspüler: Ja

- Mikrowelle: Ja

- Kunststofffenster: Ja

- Ankleidezimmer: Ja

**Badezimmerausstattung:**

- Bidet

- Dusche

- Waschbecken

- WC

**In der Nähe befinden sich:**

- Park

- Kindergarten

- Grundschule

- Hochschule / Universität

- Öffentliche Verkehrsmittel

- Apotheke

- Gastronomie

- Fitnessstudio

- Bank

- Spielplatz

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Gas   Garderobe

## 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.