



Kapitalanlage in Stettin-Zentrum: Drei vermietete Studios mit Mieteinnahmen

119,000 €

Baujahr 1930 3 Zimmer ~70 m²

Beschreibung

Kapitalanlage: Drei vermietete Studios in Stettin-Zentrum

Diese attraktive Investitionsimmobilie befindet sich in Śródmieście, dem zentralen Stadtteil von Stettin. Die Wohnung wurde 2020 umfassend umgestaltet und in drei separate, möblierte Studios aufgeteilt. Dank der Nähe zum Stadtzentrum und zu zahlreichen Hochschulfakultäten besteht eine konstant hohe Mietnachfrage.

Die Einheit wird inklusive bestehender Mietverträge verkauft und eignet sich ideal als laufende Kapitalanlage.

Immobilie im Überblick

- Gesamtfläche: 69,57 m²

- Lage: Erdgeschoss einer Vorkriegsaltbauvilla aus ca. 1930
- Direkter Zugang über die Hofdurchfahrt
- Drei eigenständige Studios mit Badezimmern und Küchenzeilen
- Zwei Schlafemporen
- Gemeinschaftsflur mit zusätzlichem Schrank
- Kunststofffenster und Laminatböden
- Elektrische Infrarotheizung
- Drei separate Elektroboiler für Warmwasser
- Sämtliche Installationen wurden bei der Umgestaltung 2020 erneuert

Aufteilung

Studio 1

Heller, großzügiger Wohnraum mit Küchenzeile, modernem Bad und großer Schlafempore. Vollständig möbliert und ausgestattet.

Studio 2

Wohnbereich mit Küchenzeile, Badezimmer und Schlafempore.

Studio 3

Kompaktes Studio mit Küchenzeile, kleinem Durchgangsschlafzimmer und Badezimmer.

Lage und Gebäude

Die Immobilie liegt in einer gepflegten, zentralen Umgebung mit sehr guter Anbindung an das Stadtzentrum. Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich vor dem Gebäude in einer gebührenpflichtigen Parkzone. Das viergeschossige Backsteingebäude befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand.

Details

Wohnung im Stadtzentrum

Attraktive Wohnung im beliebten Stadtteil **Śródmieście** mit einer Gesamtfläche von **69,57 m²**.

- **Sehr guter Ausstattungsstandard**
- **3 Zimmer** mit ca. **19 m², 19 m² und 12 m²**
- Offene Küche / Küchenzeile
- Kunststofffenster

- Laminatböden
- Elektrische Zentralheizung
- Warmwasser über Elektroboiler

Die Wohnung befindet sich in einem charmanten **Zinshaus aus dem Jahr 1930**. Das Gebäude ist aus Ziegeln errichtet, verfügt über **4 Etagen** und befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand.

Zufahrt über eine lokale Straße.

Eigenschaften der Immobilie

Stettin

Szczecin to największe miasto w północno-zachodniej Polsce, położone nad Odrą i blisko Zalewu Szczecińskiego. Posiada duży port morski i historyczne Stare Miasto. Warte zobaczenia są średniowieczne Wały Chrobrego nad rzeką z widokiem na port, Stare Miasto z ratuszem oraz liczne muzea (np. Muzeum Narodowe). Chociaż nie leży bezpośrednio nad morzem, czuć tu morski styl dzięki rzece i zalewowi. Klimat jest pod wpływem kontynentalnym, ale latem chłodny dzięki bałtyckim wiatrom.

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.

Jacek Moroz

+49 172 9715341 +48 603 673 603

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.