



Kapitalanlage in Stettin: Vermietete 7-Zimmer-Altbauwohnung im Zentrum

115,000 €

Baujahr 1930 7 Zimmer ~97 m²

Beschreibung

Kapitalanlage in zentraler Lage von Szczecin

Diese attraktive 7-Zimmer-Wohnung befindet sich in der Krzywoustego-Straße im Stadtteil Centrum, nahe dem Plac Kościuszki. Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt und macht die Immobilie besonders interessant für die Vermietung.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten, historischen Mehrfamilienhauses aus ca. 1930 und bietet eine Gesamtfläche von 96,62 m². Das Treppenhaus sowie das Eingangstor wurden bereits renoviert. Die Fassade steht noch zur Modernisierung an.

Raumaufteilung und Ausstattung

- 7 separate Zimmer
- Separate, helle Küche mit Fenster
- Badezimmer
- Zusätzliches separates WC
- Kunststofffenster
- Böden aus Paneelen und Holzdielen
- Deckenhöhe ca. 3,20 m
- Gasanschluss vorhanden
- Warmwasser über Gas-Zweikreistherme
- Neue Brennwerttherme, installiert im Dezember 2025
- Heizung über lokales Netz

Sofort vermietete Kapitalanlage

Die Wohnung wird mit bestehenden Mietern und befristeten Mietverträgen verkauft. Damit bietet sie eine direkt laufende Investition mit Einnahmen ab dem ersten Tag.

Die monatlichen Gesamteinnahmen betragen derzeit PLN 4.000–4.500 (ca. €917–1.032). Die Mieter leisten zusätzlich monatliche Vorauszahlungen für die laufenden Nebenkosten und Medien.

Das monatliche Hausgeld einschließlich Instandhaltungsrücklage, ohne Wasservorauszahlungen, beträgt PLN 521,75 (ca. €120).

Details

Wohnung im Zentrum

- **Wohnfläche:** 96,62 m²
- **Lage:** Zentrum
- **Gebäudetyp:** Altbau / Gründerzeithaus
- **Baujahr:** 1930
- **Zustand der Wohnung:** gut

- **Gebäudezustand:** gut
- **Etagen im Gebäude:** 4
- **Raumhöhe:** 3,20 m

Ausstattung

- Küche mit Fenster
- Kunststofffenster

- Bodenbeläge: Laminat und Holzdielen
- Wände aus Ziegelstein
- Warmwasserbereitung über Gas-Zweikreiskessel
- Zentralheizung über lokales Nahwärmenetz
- 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.