



Kapitalanlage in Stettin: Zwei vermietete Wohnungen im grünen Innenhof

98,000 €

Baujahr 1932 2 Zimmer ~51 m²

Beschreibung

Zwei vermietete Wohnungen im Stadtzentrum

Attraktive Kapitalanlage mit zwei gepflegten, derzeit vermieteten Wohnungen in ruhiger Lage eines begrünten Innenhofs. Die Immobilie verbindet die Nähe zum Stadtzentrum mit einem angenehmen, grünen Umfeld.

Die Wohnungen befinden sich im Hinterhaus im 3. Obergeschoss eines vierstöckigen, sanierten Gründerzeithauses aus dem Jahr 1932.

Aufteilung

- **Wohnung 1:** ca. 18 m² mit Küchenzeile und Bad – ideal für Kurzzeitvermietung oder als kompakte Stadtwohnung

- **Wohnung 2:** ca. 34 m² mit geräumigem Wohnzimmer, separater Küche und Bad
- Gesamtfläche: **51,41 m²**
- Zugehöriger Kellerraum: **5,04 m²**
- Raumhöhe: ca. **2,80 m**

Beide Einheiten befinden sich in sehr gutem technischen Zustand und können ohne weitere Investitionen weitervermietet werden. Separate Strom- und Wasserzähler sorgen für eine klare Verbrauchsabrechnung.

Ausstattung

- Elektrische Heizung
- Warmwasserbereitung über Elektroboiler
- Kein Gas in den Wohnungen; ein Gasanschluss ist vorhanden
- Gepflegter, begrünter Innenhof
- Saniertes Vorderhaus
- Backsteinbau

Vermietung

Die aktuelle Gesamtmiete für beide Wohnungen beträgt **ca. €698 pro Monat (PLN 3.050)**. Strom und Wasser werden von den Mietern gemäß Zählerständen bezahlt.

Die Verwaltungsgebühr beträgt **PLN 390** monatlich. In den Wintermonaten liegt die Rechnung für beide Wohnungen über zwei Monate bei etwa **€229 (PLN 1.000)**.

Details

Wohnung im Zentrum

- Wohnfläche: 51,41 m²
- Sehr guter Standard
- Küchenzeile
- Altbau aus dem Jahr 1932
- Massive Ziegelbauweise
- Gebäude mit 4 Etagen

- Deckenhöhe: ca. 2,80 m
- Elektrische Zentralheizung
- Warmwasserbereitung über Elektroboiler
- Keller vorhanden

Attraktive Wohnung in zentraler Lage in einem gepflegten Altbau.

Eigenschaften der Immobilie

Keller

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.

Zusammenarbeit mit uns

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet.

Karol Kostyrka

+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.

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.