



Kapitalanlage in Stettin: Vermietete 3-Zimmer-Altbauwohnung im Zentrum

114,000 €

Baujahr 1902 3 Zimmer ~100 m²

Beschreibung

Großzügige 3-Zimmer-Altbauwohnung im Zentrum von Stettin

Diese attraktive Wohnung eignet sich hervorragend als Kapitalanlage zur Vermietung oder als geräumiges Zuhause in zentraler Lage. Besonders für Eltern von Studierenden bietet sie eine interessante Möglichkeit: Dank der drei separaten Zimmer kann die Wohnung flexibel genutzt oder vermietet werden.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1902 in Stettin-Centrum, nahe der Straßen Narutowicza und Aleja Piastów. Mehrere Fakultäten der Universität Stettin sowie der Westpommerschen Technischen Universität liegen in der Nähe. Die Pommersche Medizinische Universität ist in drei Straßenbahnhaltestellen erreichbar.

Raumaufteilung

Die Wohnfläche beträgt ca. 102 m² und umfasst:

- drei große, getrennte Zimmer mit jeweils ca. 20 m²
- separate Küche mit Fenster
- großes Badezimmer mit Fenster
- separates WC mit Waschbecken
- geräumigen Flur mit Einbauschränken
- Kellerraum

Die hellen, gut geschnittenen Räume bieten vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Die Wohnung wird möbliert und ausgestattet angeboten.

Ausstattung

- separate Einbauküche mit Kühlschrank, Gefrierfach und Gasherd
- Badezimmer mit Badewanne, Duschkabine und Waschbecken
- Kunststofffenster in der gesamten Wohnung
- einbruchhemmende Eingangstür
- wirtschaftliche Gastherme für Heizung und Warmwasser
- gepflegtes Treppenhaus
- begrüntes, ordentliches Innenhofareal

Lage

Die zentrale Lage verbindet kurze Wege mit sehr guter Infrastruktur. Straßenbahn- und Bushaltestellen, Geschäfte, Supermärkte, Drogerien, Bankfilialen, Schulen und Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das Quartier ist gut beleuchtet und gilt als sicher.

Vermietungspotenzial

Die Wohnung ist derzeit vollständig vermietet und erzielt laufende Einnahmen. Bestehende Mietverhältnisse können fortgeführt oder nach eigenen Vorstellungen angepasst werden. Auch eine zügige Eigennutzung ist nach Vereinbarung möglich.

Die monatlichen Hauskosten einschließlich Instandhaltungsfonds betragen PLN 600 (ca. €137). Strom und Gas werden nach Verbrauch abgerechnet.

Details

Wohnung in zentraler Lage

- **Lage:** Centrum
- **Wohnfläche:** 100,00 m²
- **Gebäudetyp:** Gründerzeitliches Mehrfamilienhaus
- **Baujahr:** 1902
- **Zustand der Wohnung:** gut

- **Zustand des Gebäudes:** sehr gut
- **Etagen im Gebäude:** 5
- **Wandmaterial:** Ziegel
- **Küche:** separate Küche
- **Zimmer:** 3 Zimmer, jeweils ca. 20 m²
- **Deckenhöhe:** 3,00 m
- **Keller:** vorhanden

Eigenschaften der Immobilie

Keller

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.

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.