



Kapitalanlage in Stettin: 5-Zimmer-Altbauwohnung mit Vermietungspotenzial

140,000 €

Baujahr 1890 5 Zimmer ~76 m²

Beschreibung

Vielseitige Wohnung mit 5 Zimmern in zentraler Lage von Szczecin

Diese großzügige Wohnung mit **76,01 m²** befindet sich im **4. und obersten Stockwerk** eines gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1890 an der modernisierten Aleja Wojska Polskiego im Stadtteil Centrum.

Die Immobilie wurde gezielt für die Zimmervermietung konzipiert und wird seit rund sechs Jahren erfolgreich in diesem Modell genutzt. Dank ihres durchdachten Grundrisses eignet sie sich ebenso hervorragend für eine große Familie oder für Eigennutzer, die Wohnen und Vermieten verbinden möchten.

Raumaufteilung

- 5 separate Zimmer
- separate Küche
- Flur
- 2 Badezimmer

Ein besonderer Vorteil ist die Möglichkeit, die Wohnung funktional in zwei unabhängige Wohnbereiche zu gliedern. So kann beispielsweise ein Bereich selbst genutzt und der andere vermietet werden – auch zwei getrennte Vermietungseinheiten sind denkbar.

Ausstattung

- zwei separate Gas-, Elektro- und Wasserinstallationen
- zwei unabhängige Gas-Brennwertthermen
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Kunststofffenster, Dachfenster und Oberlichter
- nur geringe Dachschrägen, dadurch gut nutzbare Räume
- Gaszentralheizung und Warmwasserbereitung über Gas
- sehr guter Zustand der Wohnung und des Gebäudes

Die Lage im obersten Geschoss bietet Ruhe, Privatsphäre und keine Nachbarn über der Wohnung.

Lage

Die Aleja Wojska Polskiego zählt zu den repräsentativsten Straßen von Szczecin. Cafés, Restaurants, Geschäfte, Dienstleister und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in direkter Umgebung. Auch das Kino Pionier sowie die Grün- und Erholungsflächen von Jasne Błonia sind bequem erreichbar.

Weitere Informationen

Die Wohnung ist **Volleigentum inklusive Grundstücksanteil**. Das Grundbuch ist lastenfrei.

Details

Wohnung im Zentrum

- **Gesamtfläche:** 76,01 m²
- **Lage:** Zentrum
- **Objektart:** Wohnung
- **Zustand:** sehr gut
- **Küche:** separate Küche

- **Gebäude:** gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1890
- **Etagen:** 5
- **Bauweise:** Ziegel
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Heizung:** Gaszentralheizung
- **Warmwasser:** Gas-Kombitherme
- **Gasanschluss:** vorhanden

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.