



Kapitalanlage in Stettin: Vermietete 7-Zimmer-Wohnung mit Studio im Zentrum

199,000 €

Baujahr 1960 7 Zimmer ~98 m²

Beschreibung

Attraktive Kapitalanlage im Zentrum von Szczecin

Diese außergewöhnliche Investmentwohnung liegt in zentraler Lage von Szczecin, nahe dem Plac Brama Portowa. Sie befindet sich im 5. Obergeschoss eines gepflegten fünfstöckigen Ziegelbaus aus den 1960er-Jahren.

Die Wohnung mit einer Gesamtfläche von **98,11 m²** ist bereits vermietet und kann einschließlich bestehender Mietverträge übernommen werden. Damit bietet sie Investoren die Möglichkeit, von Beginn an laufende Mieteinnahmen zu erzielen.

Durchdachte Aufteilung

Die Immobilie wurde funktional in zwei unabhängige Bereiche gegliedert:

- separates Studio-Apartment mit eigenem Bad und eigenem Zugang direkt vom Treppenhaus
- vier Zimmer im Hauptbereich
- zwei weitere Räume im Dachgeschoss mit Dachschrägen – ideal als Schlaf-, Arbeits-, Vermietungs- oder Abstellräume
- Küche mit Einbauten und Fenster
- Bad mit Dusche
- zweites Bad mit Dusche und WC
- separates WC

Der separate Zugang zum Studio-Apartment schafft besonders flexible Vermietungsmöglichkeiten und erhöht das Ertragspotenzial.

Ausstattung und Zustand

Die Wohnung wurde 2018 umfassend modernisiert und wird seither fortlaufend vermietet. Eine punktuelle Auffrischung kann sinnvoll sein und bietet Raum, den Standard an die eigene Vermietungsstrategie anzupassen.

- Fernwärmeheizung
- Warmwasser derzeit über elektrischen Boiler
- früherer Gasanschluss für die Warmwasserbereitung kann bei Bedarf wieder genutzt werden
- Kunststofffenster
- Laminatböden
- Ziegelbau in gutem Zustand

Lage und Potenzial

Die Lage im Herzen von Szczecin, in der Nähe der Brama Portowa, überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und sehr gute Vermietbarkeit. Die Vielzahl der Zimmer, das zusätzliche Dachgeschoss sowie das unabhängige Studio machen diese Wohnung zu einer überzeugenden Kapitalanlage mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Details

Wohnung im Zentrum mit 98,11 m²

Zum Verkauf steht eine großzügige Wohnung im **Zentrum** mit einer Gesamtfläche von **98,11 m²**. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, fünfgeschossigen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr **1960** in massiver Ziegelbauweise.

Die Wohnung bietet viel Raum für eine individuelle Gestaltung und benötigt eine Auffrischung. Die Küche verfügt über ein Fenster. Kunststofffenster sowie Laminatböden sind vorhanden.

Ausstattung

- Gesamtfläche: **98,11 m²**
- Lage: **Zentrum**
- Gebäudeart: Mehrfamilienhaus
- Baujahr: **1960**
- Gebäudezustand: gut
- Wände: Ziegel
- Küche mit Fenster
- Kunststofffenster
- Laminatboden
- Zentralheizung und Warmwasser über das städtische Fernwärmenetz
- Starkstromanschluss 400 V vorhanden
- Zufahrt über eine Hauptstraße

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.