



## 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Stettin – solide vermietet, perfekte Kapitalanlage

**144,000 € (610,000 PLN)**

Rok budowy 1970   3 Pokoje   ~60 m<sup>2</sup>

### Opis

#### **Geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon – ideale Kapitalanlage**

Zum Verkauf steht eine helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup>, gelegen im ruhigen und beliebten Wohnviertel **Osiedle Kaliny**.

---

### **Objektbeschreibung**

Die Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv ist. Der Balkon lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet zusätzlichen Wohnkomfort.

---

## Raumaufteilung

- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Zwei weitere Zimmer, ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office
- Separate Küche
- Badezimmer
- Flur

Die Räume sind lichtdurchflutet, gut proportioniert und bieten vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten.

---

## Lage

Die Immobilie befindet sich in angenehmer, ruhiger Wohnlage mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Schulen und Kindergärten
- Grünflächen und Spielplätze
- Bus- und Straßenbahnhaltestellen

Die hervorragende Infrastruktur gewährleistet komfortables und gut vernetztes Wohnen.

---

## Nebenkosten

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf ca. **€187 (PLN 800)**, inkl. Heizkosten und Vorauszahlungen für Wasser, Müllabfuhr etc.

---

## Besonderheiten

Die Wohnung wird **mit bestehendem Mietverhältnis** verkauft – eine hervorragende Investitionsmöglichkeit mit stabilem Mietertrag. Der derzeitige Mietvertrag sorgt bereits für regelmäßige **monatliche Mieteinnahmen** und bietet gleichzeitig ein hohes Wertsteigerungspotenzial der Immobilie in den kommenden Jahren.

---

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Szczegóły

**Wohnung zu verkaufen – Świerczewo, Posen**

**Art der Immobilie:** Wohnung

**Stadtteil:** Świerczewo

**Gesamtfläche:** 60,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 1970

**Bauweise:** Großplatte

**Zustand:** Gut

**Etagenanzahl (inkl. EG):** 10

**Etage:** Hochparterre / Etage nach  
Absprache

### **Ausstattung:**

- **Küche:** Separate, geschlossene Küche
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Heizung:** Fernwärme aus dem städtischen Netz
- **Warmwasser:** Aus dem städtischen Netz
- **Aufzug:** Ja
- **Kühlschrank:** Ja
- **Backofen:** Ja
- **Geschirrspüler:** Ja
- **Waschmaschine:** Ja
- **Türsprechanlage:** Ja

### **Infrastruktur in der Umgebung (fußläufig erreichbar):**

- Geschäft / Supermarkt

- Kindergarten
- Krippe
- Grundschule
- Hochschule
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Apotheke
- Gastronomie (Restaurant, Café)
- Fitnessstudio
- Krankenhaus
- Bankfiliale
- Spielplatz

Die Wohnung befindet sich in einem gut erhaltenen Wohnblock im beliebten Stadtteil Świerczewo. Die Lage bietet sowohl Ruhe als auch hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum durch die Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die separate Küche ist vollständig ausgestattet mit allen notwendigen Haushaltsgeräten – darunter Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler und Waschmaschine. Der Zustand der Wohnung ist gut und bezugsfertig. Der Aufzug im Gebäude sorgt für zusätzlichen Komfort.

Dank zahlreicher Einrichtungen in unmittelbarer Umgebung eignet sich die Wohnung ideal für Paare, kleine Familien

oder auch Studierende. Alle wichtigen Punkte des täglichen Lebens – wie Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung oder Freizeitangebote – sind in wenigen Minuten erreichbar.

**Einziehen und wohlfühlen –  
kontaktieren Sie uns für weitere  
Informationen oder einen  
Besichtigungstermin!**

## Cechy nieruchomości

Aufzug Balkon

## Stettin

Szczecin (deutsch Stettin) ist die größte Stadt im Nordwesten Polens, an der Oder und nahe dem Stettiner Haff. Sie verfügt über einen großen Seehafen und eine historische Altstadt. Sehenswert sind die mittelalterliche Hakenterrasse (Chrobry-Ufer) am Fluss mit Blick auf den Hafen, die Altstadt mit dem Rathaus sowie zahlreiche Museen (z. B. Pommersches Landesmuseum). Obwohl nicht direkt am Meer gelegen, spürt man maritimes Flair durch den Fluss und das Haff. Das Klima ist kontinental beeinflusst, im Sommer aber kühl durch die Ostseewinde.

## 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.

## Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

## Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41