



Stettin: Großzügige Altbauwohnung mit Renditepotenzial im Herzen der Innenstadt

211,000 € (895,000 PLN)

Rok budowy 1935 7 Pokoje ~145 m²

Opis

Großzügige Altbauwohnung im Zentrum von Stettin – Investitionsmöglichkeit mit laufender Rendite

Willkommen im Herzen von Stettin! Diese geräumige Wohnung mit einer Gesamtfläche von ca. 145 m² befindet sich im 3. Obergeschoss eines stilvollen Altbaus aus dem Jahr 1935. Die charmante Wohnanlage erstreckt sich über insgesamt vier Etagen und liegt an der Ecke der Straßen Księcia Bogusława X und Małkowskiego – einer bestens angebundenen Innenstadtlage.

Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** ca. 145 m²
- **Zimmeraufteilung:** aktuell als Mikro-Akademik konzipiert (vermietete Studierendenwohnungen), mit mehreren separaten Wohneinheiten, Gemeinschaftsküche und zwei Bädern
- **Baujahr:** 1935
- **Gebäudetyp:** klassisches Mehrfamilienhaus (Altbau)
- **Stockwerk:** 3. Etage von insgesamt 4
- **Bauweise:** massive Ziegelbauweise
- **Zustand:** gepflegt, teilweise renovierungsbedürftig – ideal zum individuellen Gestalten oder zur Weiterführung des aktuellen Nutzungskonzepts

Ausstattung:

- **Küche:** separat und voll ausgestattet mit Herd, Kühlschrank, Mikrowelle und Backofen
- **Bäder:** 2 Badezimmer
- **Heizung & Warmwasser:** moderne Gasetagenheizung mit zwei Kreisläufen
- **Anschlüsse:** Gasanschluss vorhanden
- **Sicherheit:** Videoüberwachung & Gegensprechanlage
- **Möbliert:** vollständige Ausstattung inklusive Haushalts- und Küchengeräten

Lage & Infrastruktur:

Diese Immobilie befindet sich in absoluter Top-Lage im Zentrum von Stettin. Alle Einrichtungen des täglichen Lebens sind fußläufig erreichbar – darunter Restaurants, Cafés, Supermärkte, Apotheken und zahlreiche Dienstleistungsanbieter. Schulen, Hochschulen sowie mehrere Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Investitionspotenzial:

Die Wohnung wird derzeit als Mikro-Akademik genutzt und ist vollständig vermietet. Es besteht die Möglichkeit, die laufenden Mietverträge auf den neuen Eigentümer zu übertragen – damit ist diese Immobilie von Anfang an eine funktionierende

Kapitalanlage. Alternativ können Mietverhältnisse mit einmonatiger Kündigungsfrist beendet werden, um die Wohnung neu zu gestalten oder selbst zu nutzen.

Eine ausgezeichnete Gelegenheit für Kapitalanleger oder Eigennutzer mit Sinn für Raum, Gestaltung und städtischen Flair!

Szczegóły

Eigentumswohnung im Zentrum – mit großem Potenzial

Objekttyp: Wohnung

Lage: Zentrum

Wohnfläche: 145,00 m²

Gebäudetyp: Altbau

Baujahr: 1935

Zustand: Leicht renovierungsbedürftig

Bauweise: Ziegelbau

Etagenanzahl (inklusive Erdgeschoss):

4

Beschreibung:

Diese geräumige Altbauwohnung befindet sich in zentraler Lage und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Mit einer Gesamtfläche von 145 m² eignet sie sich hervorragend für Familien oder zur Aufteilung in separate Einheiten. Der Zustand der Wohnung erfordert kleinere

Renovierungsarbeiten, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihren eigenen Wohntraum zu verwirklichen.

Raumaufteilung:

- Separate Küche
- 2 Badezimmer

Ausstattung:

- Gasanschluss vorhanden
- Zweikreis-Gastherme für Warmwasser
- Gaszentralheizung
- Gegensprechanlage vorhanden
- Überwachungssystem (Monitoring) installiert

Infrastruktur:

- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – Haltestellen in der Nähe

Monatliche Kosten (brutto):

- €94 (PLN 400)

Cechy nieruchomości

Gas

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