



Stettin: Sanierte 7-Zimmer-Wohnung im Altbau – zentrale Lage & hohe Mietrendite

163,000 € (690,000 PLN)

Rok budowy 1930 7 Pokoje ~84 m²

Opis

Attraktive Kapitalanlage im Herzen von Stettin – 7-Zimmer-Wohnung in saniertem Altbau

Diese großzügige Wohnung mit 7 Zimmern befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus aus den 1930er Jahren in einer ruhigen Seitenstraße im Zentrum von Stettin. Das gesamte Gebäude wurde umfassend saniert – inklusive neuer Fassade und modernisiertem Dach. Die Straße wurde ebenfalls kürzlich erneuert, inklusive neuer Parkmöglichkeiten.

Die perfekte Option für Kapitalanleger oder Familien!

Die Wohnung wurde komplett renoviert und ist sofort bezugsfertig – ideal zur Eigennutzung oder Vermietung.

Wohnfläche gesamt: 84 m²

Raumaufteilung: - 7 separate Zimmer: 12 m² + 12 m² + 11 m² + 11 m² + 10 m² + 10 m² + 7 m²

- Separate Küche: 10 m²

- Zwei Badezimmer: 5 m² und 1,5 m², ausgestattet mit Dusche

Ausstattung & Merkmale: - Zentralheizung und Warmwasser über modernen Gas-Durchlauferhitzer (2-Kreislauf-Therme) - Kunststofffenster (neuer Standard für Energieeffizienz) - Bodenbeläge: Laminat - Voll ausgestattete Küche - Kellerraum inklusive - Sicherheit: Gegensprechanlage und Kameraüberwachung - Gebäude in sehr gutem Zustand

Besondere Vorzüge: - Komplett sanierte Fassade und Dach des Hauses - Funktional geschnittene Räume mit zwei separaten Bädern - Hohe Mietrendite – aktuelle Rückflüsse von ca. €1.882 (PLN 8.000) monatlich - Ideal geeignet als Studenten-WG, Business-Wohnung oder Mehrgenerationenhaushalt - Gute Infrastruktur direkt vor der Tür

Zentrale Lage – alles fußläufig erreichbar: - Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés und gastronomische Einrichtungen - Bildungseinrichtungen: Kindergärten, Schulen, Universitäten - Öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Bahn) - Gesundheitseinrichtungen: Apotheken, Arztpraxen, Krankenhaus - Freizeit: Fitnessstudios, Parkanlagen, Spielplätze, Schwimmbad - Banken, Post, Polizei in unmittelbarer Nähe

Fazit: Sie suchen eine sanierte, sofort bezugsfertige Immobilie in Top-Lage von Stettin? Diese Wohnung überzeugt durch eine clevere Raumaufteilung, modernes Wohngefühl und attraktives Investmentpotenzial. Ob zum Selbstbezug oder zur Vermietung – eine lohnenswerte Gelegenheit im Zentrum der Stadt.

Szczegóły

Wohnung im Zentrum – 84 m² – Sehr guter Zustand

In einer gepflegten Altbauvilla aus dem Jahr 1930 im Herzen der Stadt befindet sich diese attraktive 84 m² große Wohnung. Sie überzeugt mit durchdachtem Grundriss, großzügigen Räumen und idealer Lage – perfekt für Familien oder als Wohngemeinschaft.

Details der Immobilie:

- **Wohnfläche:** 84,00 m²
- **Etage:** 1 von 3
- **Gebäudetyp:** Altbau (Ziegelbauweise)
- **Baujahr:** 1930
- **Zustand:** Sehr gut
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Bodenbelag:** Laminat
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Warmwasser:** Gas-Durchlauferhitzer (2-Kreislauf)
- **Gasanschluss:** vorhanden

Raumaufteilung:

- **Zimmergrößen:** 12 m², 12 m², 11 m², 11 m², 10 m², 10 m², 7 m²
- **Küche:** mit Durchreiche, ca. 10 m²
- **Badezimmer:** 2

Ausstattung:

- Einbauküche mit Kühlschrank
- Gegensprechanlage
- Videoüberwachung im Haus

Lage & Umgebung:

Diese Wohnung liegt zentral und bietet eine hervorragende Infrastruktur. In direkter Nähe befinden sich:

- Öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Bahn)
- Schulen, Kindergärten und Krippen
- Universität
- Einkaufsmöglichkeiten
- Apotheken, Kliniken und ein Krankenhaus
- Restaurants, Cafés und ein Fitnessstudio
- Bank und Spielplatz
- Polizei und Grünanlagen (Park, Schwimmbad)

Nebenkosten:

Monatliche Betriebskosten:

- **€305 (PLN 1.300)**

Ein ideales Objekt für alle, die urbanes Leben mit Komfort verbinden möchten.

Cechy nieruchomości

Gas Keller

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