



Stettin: Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Garten und Mieteinnahmen in Pogodno

398,000 € (1,690,000 PLN)

Baujahr 1987 6 Zimmer ~320 m²

Beschreibung

Attraktives Mehrfamilienhaus mit Mieteinnahmen in beliebter Lage von Szczecin – Pogodno!

Willkommen in einem charmanten Stadthaus in einer der begehrtesten und grünsten Gegenden von Szczecin – Pogodno II. Diese großzügige Immobilie bietet nicht nur ein hervorragendes Zuhause, sondern ist auch eine ausgezeichnete Kapitalanlage mit gesicherten Mieteinnahmen.

Highlights der Immobilie:

- **Lage:** Ruhige Seitenstraße - ul. Mickiewicza
- **Nutzung:** Wohn- und Geschäftshaus, momentan vollständig an drei Firmen vermietet – monatliche Mieteinnahmen €1.976 (PLN 8.400)
- **Mietverträge bis Ende 2028**

Objektbeschreibung:

- **Gesamtfläche:** ca. 320 m²
- **Grundstück:** 330 m², davon ca. 150 m² gepflegter Garten
- **Baujahr:** 1987
- **Ausstattungsstandard:** Gut
- **Zustand:** Gepflegt
- **Heizungsart:** Gasheizung
- **Fenster:** Erneuert (PVC)

Raumaufteilung:

Untergeschoss (Souterrain): - Garage - Hauswirtschafts- und Lagerräume
- Separat zugängliche Einheit mit eigenem Eingang – ideal für Büro oder kleines Gewerbe

Erdgeschoss: - Eingangsbereich/Flur - Lichtdurchflutetes Wohnzimmer -
Separates Zimmer - Gäste-WC

Erstes Obergeschoss: - Drei geräumige Zimmer - Küche mit Fenster -
Tageslichtbad mit Fenster

Dachgeschoss: - Offene Fläche von ca. 70 m² mit großen Fenstern – perfekt
als Studio, Atelier oder zusätzlicher Wohnraum

Außenbereich: - Sonniger Garten mit reicher Bepflanzung - Terrasse über
der Garage

Lage und Umgebung:

Pogodno ist bekannt für seine schöne Architektur, Allee-artige Straßen und exzellente Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Bus- und Straßenbahnhaltestellen
- Lokaler Markt (Rynek Pogoń)
- Apotheken, Schulen und Universitäten
- Nur ca. 5 Minuten mit Auto oder ÖPNV in die Innenstadt

Warum diese Immobilie?

Ob zur weiteren Vermietung oder als großzügiges Eigenheim in traumhafter Lage – dieses Stadthaus bietet eine seltene Gelegenheit, Wohnen und Investment zu verbinden. Die laufenden Mietverträge sorgen für sofortige Einnahmen, während das Potenzial zur zukünftigen Eigennutzung bestehen bleibt.

Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Objekt näher zu bringen!

Details

Immobilienart: Haus

Stadtteil / Wohngebiet: Pogodno II

Gesamtfläche: 320,00 m²

Grundstücksfläche: 330,00 m²

Nutzfläche: 320,00 m²

Haustyp: Endreihenhaus

Baujahr: 1987

Standard: Gut

Zustand des Gebäudes: Gut

Wandmaterial: Sonstiges

Küchentyp: Mit Fenster

Anzahl der Etagen (inkl.

Erdgeschoss): 3

Keller: Ja

Gasanschluss vorhanden: Ja

Dachdeckung: Dachziegel

Stellplätze in der Garage: 1

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Garten

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.

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.



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.

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.