



Stettin: Top renovierte Kapitalanlage mit 6 Apartments im Herzen der Innenstadt

341,000 € (1,450,000 PLN)

Baujahr 1910 6 Zimmer ~187 m²

Beschreibung

Attraktive Kapitalanlage mit 6 modernen Apartments im Herzen von Stettin

Sie suchen eine stabile und lukrative Investition im Zentrum von Stettin? Dieses frisch sanierte Objekt in einem charmanten Altbau aus dem Jahr 1910 bietet Ihnen sechs eigenständige, vollständig ausgestattete Apartments – ideal für die kurz- oder langfristige Vermietung.

Objektbeschreibung

Die Immobilie befindet sich im dritten Stock eines umfassend renovierten Altbaus und bietet eine Gesamtfläche von ca. 186,61 m². Jedes Apartment ist mit einem eigenen Badezimmer und einer Küchenzeile ausgestattet. Eine der Wohneinheiten verfügt zudem über ein separates Schlafzimmer. Die Räume wurden durchdacht gestaltet, mit direktem Zugang von einem zentralen Flur

und sehr hohen Decken (3,20 m), was das Raumgefühl angenehm großzügig gestaltet.

Zusätzlich steht ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine, Trockner und Heizungsanlage zur Verfügung. Im Untergeschoss gehört ein großer Kellerraum von ca. 12 m² zum Angebot.

Ausstattung und Zustand

Die Immobilie befindet sich in sehr gutem Zustand und wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert:

- Grundriss neu geplant und in sechs eigenständige Wohnungen aufgeteilt
- Neue Elektrik mit zusätzlichen Sicherungen
- Kompletter Austausch der Fenster
- Neue Wasser- und Abwasserinstallationen
- Hochwertige Bodenbeläge in gesamten Einheit
- Neue Heizungsanlage (Gastherme mit zwei Heizkreisläufen für Heizung & Warmwasser)
- Hohe Energieeffizienz

Zum monatlichen Hausgeld von rund €235 (PLN 1.000) gehören Vorauszahlungen für Wasser, Müllabfuhr und Instandhaltungsrücklagen. Strom und Gas werden nach Verbrauch abgerechnet.

Renditechance

Derzeit erzielen die Apartments einen passiven Jahresnettoertrag von ca. €51.900 (PLN 220.000), mit stabiler Auslastung über bekannte Kurzzeitvermietungsportale. Genaue Daten zur Vermietung liegen vor und werden bei Interesse zur Verfügung gestellt.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Szeneviertel Śródmieście-Centrum - im Herzen von Stettin. Nur wenige Minuten zu Fuß entfernt finden sich belebte Restaurants, Cafés, Parks sowie zahlreiche Verkehrsanbindungen. Diese Top-

Lage macht das Objekt besonders attraktiv für Städtereisende, Berufspendler oder Studierende.

Weitere Vorteile

- Komplett möbliert und ausgestattet – direkt bezugs- bzw. vermietbar
- Fahrradfreundlicher Innenhof
- Videoüberwachung und Gegensprechanlage im Gebäude

Diese Immobilie bietet eine ausgezeichnete Möglichkeit, sicheren Kapitalfluss mit langfristigem Wertzuwachs zu kombinieren – und das in einer der aufstrebendsten Städte Polens.

Lassen Sie sich von dieser Investitionsmöglichkeit begeistern – wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Details

- **Immobilienart:** WOHNUNG
- **Verfügbar ab:** 04.10.2024
- **Stadtteil:** Śródmieście-Centrum
- **Gesamtfläche:** 186,61 m²
- **Gebäudetyp:** ALTBAU
- **Baujahr:** 1910
- **Zustand:** SEHR GUT
- **Bauweise:** ZIEGEL
- **Küchentyp:** KOCHNISCHE
- **Anzahl der Badezimmer:** 6
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 4
- **Raumhöhe:** 3,20 m
- **Warmwasser:** GAS-THERME,
- **Heizung:** FERNWÄRME AUS DEM LOKALEN NETZ
- **Gasanschluss:** JA
- **Videoüberwachung:** JA
- **Türsprechanlage:** JA
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** in der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

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.

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.