



## Stettin: Zentrale 4-Zimmer-Wohnung mit Mieteinnahmen – Top Kapitalanlage

**141,000 € (600,000 PLN)**

Baujahr 1930   5 Zimmer   ~102 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Attraktive 4-Zimmer-Wohnung im Zentrum – ideale Investition mit Mietübernahmeoption**

Zum Verkauf steht eine großzügige Wohnung mit einer Fläche von **101,68 m<sup>2</sup>**, zentral gelegen in der Nähe der **Krzywoustego-Straße**. Die Wohnung ist derzeit bis Ende Juni 2024 vermietet – auf Wunsch besteht die Möglichkeit, das Mietverhältnis zu übernehmen. Darüber hinaus kann ein professioneller **Mietverwaltungsservice** angeboten werden.

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im **zweiten Obergeschoss** eines gepflegten Altbaus mit einer sauberen und ordentlichen Treppenhausanlage. Die Nachbarschaft ist ruhig und freundlich.

Die Wohnfläche verteilt sich auf **vier gut geschnittene Zimmer**, wodurch sie sich ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage eignet.

## Ausstattung:

- Glatte, frisch gestrichene Wände
- Pflegeleichte **Laminatfußböden**
- Beheizung und Warmwasser über eine moderne **Gasetagenheizung** (Zweikreis-Therme)
- Möblierung und Ausstattung **entsprechen den Fotos** (im Angebot enthalten)

Der aktuelle monatliche Mietzins beträgt **€865 (PLN 3.700)**. Die monatlichen Betriebskosten für die Hausverwaltung betragen ca. **€77 (PLN 330)**.

## Highlights:

- Attraktive zentrale Lage, fußläufig zu Geschäften, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln
- Klare Raumaufteilung mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- Mietübernahme möglich – sofortige Rendite
- Optionale Mietverwaltung – sorgenfreies Investment

Diese Wohnung bietet ein hervorragendes **Wertsteigerungspotenzial** und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine rentable Immobilie in bester Lage suchen.

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

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 07.04.2025

**Stadtteil:** Zentrum

**Gesamtfläche:** 101,68 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Gebäudetyp:** Altbau

**Baujahr:** 1930

**Standard:** Gut

**Zustand des Gebäudes:** Gut

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küchenart:** Separate Küche

**Küchenfläche:** 10 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Zufahrtsstraße:** Anliegerstraße

**Erdgeschoss:** Ja

**Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 4

**Warmwasserquelle:** Gas-

Durchlauferhitzer (zweikreisig)

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

**Keller:** Ja

**Telefonanschluss:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Internet:** Ja

**Kühlschrank:** Ja

**Waschmaschine:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe

**Nächste Bank:** In der Nähe

**Nächster Spielplatz:** In der Nähe

**Badezimmerausstattung:**

Waschbecken, WC, Dusche

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss   Keller   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.

## **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.