Immobilien in Westpommern

#433348

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Stettin – solide vermietet, perfekte Kapitalanlage

143,000 € (610,000 PLN)

Baujahr 1970 3 Zimmer ~60 m²

Beschreibung

Geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon – ideale Kapitalanlage

Zum Verkauf steht eine helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 60 m², gelegen im ruhigen und beliebten Wohnviertel **Osiedle Kaliny**.

Objektbeschreibung

Die Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv ist. Der Balkon lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet zusätzlichen Wohnkomfort.

Raumaufteilung

- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Zwei weitere Zimmer, ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office
- Separate Küche
- Badezimmer
- Flur

Die Räume sind lichtdurchflutet, gut proportioniert und bieten vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten.

Lage

Die Immobilie befindet sich in angenehmer, ruhiger Wohnlage mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Schulen und Kindergärten
- Grünflächen und Spielplätze
- Bus- und Straßenbahnhaltestellen

Die hervorragende Infrastruktur gewährleistet komfortables und gut vernetztes Wohnen.

Nebenkosten

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf ca. **€187 (PLN 800)**, inkl. Heizkosten und Vorauszahlungen für Wasser, Müllabfuhr etc.

Besonderheiten

Die Wohnung wird **mit bestehendem Mietverhältnis** verkauft – eine hervorragende Investitionsmöglichkeit mit stabilem Mietertrag. Der derzeitige Mietvertrag sorgt bereits für regelmäßige **monatliche**

Mieteinnahmen und bietet gleichzeitig ein hohes Wertsteigerungspotenzial der Immobilie in den kommenden Jahren.

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

Details

Wohnung zu verkaufen – Świerczewo, Posen

Art der Immobilie: Wohnung
Stadtteil: Świerczewo
Gesamtfläche: 60,00 m²
Gebäudetyp: Wohnblock
Baujahr: 1970
Bauweise: Großplatte
Zustand: Gut
Etagenanzahl (inkl. EG): 10
Etage: Hochparterre / Etage nach Absprache

Ausstattung:
- **Küche:** Separate, geschlossene Küche
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Heizung:** Fernwärme aus dem städtischen Netz
- **Warmwasser:** Aus dem städtischen Netz
- **Aufzug:** Ja
- **Kühlschrank:** Ja
- **Backofen:** Ja
- **Geschirrspüler:** Ja
- **Waschmaschine:** Ja
- **Türsprechanlage:** Ja

Infrastruktur in der Umgebung (fußläufig erreichbar):
- Geschäft / Supermarkt
- Kindergarten
- Krippe
- Grundschule
- Hochschule
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Apotheke
- Gastronomie (Restaurant, Café)
- Fitnessstudio
- Krankenhaus
- Bankfiliale
- Spielplatz

Die Wohnung befindet sich in einem gut erhaltenen Wohnblock im beliebten Stadtteil Świerczewo. Die Lage bietet sowohl Ruhe als auch hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum durch die Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die separate Küche ist vollständig ausgestattet mit allen notwendigen Haushaltsgeräten – darunter Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler und Waschmaschine. Der Zustand der Wohnung ist gut und bezugsfertig. Der Aufzug im Gebäude sorgt für zusätzlichen Komfort.

Dank zahlreicher Einrichtungen in unmittelbarer Umgebung eignet sich die Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder auch Studierende. Alle wichtigen Punkte des täglichen Lebens – wie Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung oder Freizeitangebote – sind in wenigen Minuten erreichbar.

Einziehen und wohlfühlen – kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Balkon

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

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.

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.