



Stettin: Vollvermietetes Altbau-Objekt mit 3 Apartments in Toplage als Kapitalanlage

234,000 € (1,000,000 PLN)

Baujahr 1936 4 Zimmer ~106 m²

Beschreibung

Attraktives Anlageobjekt im Herzen von Stettin – Drei vermietete Apartments in bester Lage

Willkommen zu einer einzigartigen Investitionsmöglichkeit mitten im Stadtzentrum von Stettin! Diese stilvolle Immobilie befindet sich in einem charmanten Altbau aus dem Jahr 1936 und liegt in unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums Kaskada sowie vieler beliebter Geschäfte, Cafés, Restaurants und kultureller Einrichtungen. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist man bestens vernetzt – alles ist bequem zu Fuß erreichbar.

Aufteilung der Immobilie

Die Gesamtfläche von ca. 106 m² wurde geschickt in drei eigenständige Einheiten aufgeteilt: - Apartment 1: ca. 36 m² - Apartment 2: ca. 36 m² - Apartment 3: ca. 29 m²

Jede Wohnung verfügt über einen separaten Eingang sowie eine funktionale Raumaufteilung mit offener Küchenzeile und modernem Bad – ideal für Kurz- oder Langzeitvermietung.

Vollvermietet & Einnahmen

Alle drei Apartments sind derzeit fest vermietet und erzielen zusammen monatliche Einnahmen in Höhe von ca. €1.522 (PLN 6.500). Somit eignet sich dieses Objekt perfekt als Kapitalanlage mit sofortigem Ertragspotenzial – ein "Ready-to-go"-Projekt für Investoren!

Gebäude & Ausstattung

- Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus (Altbau)
- Baujahr: 1936
- Wandmaterial: Ziegel
- Lage im Gebäude: 4. Obergeschoss (letzte Etage)
- Wohnstandard: Sehr gut
- Raumhöhe: 2,70 m
- Fenster: Kunststofffenster
- Heizung: Gas-Zentralheizung mit 2-Kreislauf-System (warm & kalt)
- Küchen: jeweils moderne Pantryküche
- Bad: jeweils mit Dusche und WC
- Sicherheit: Gegensprechanlage
- Gasanschluss: vorhanden

Lagevorteile

Diese Adresse ist besonders attraktiv für Mieter: - Öffentlicher Nahverkehr – fußläufig erreichbar - Parkanlagen – ganz in der Nähe - Supermärkte, Apotheken, Banken – in unmittelbarer Umgebung - Schulen, Kindergärten und

Spielplätze – gut erreichbar - Fitnessstudios, Gastronomie & medizinische Einrichtungen – alles bequem in Reichweite

Ideal für Investoren

Durch den bereits vorhandenen Mietertrag bietet der Kauf dieses Objekts eine äußerst lukrative Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einem langfristigen und stabilen Investment sind. Die hervorragende Innenstadtlage und die moderne Aufteilung der Wohneinheiten machen dieses Angebot zu einem echten Highlight auf dem Immobilienmarkt von Stettin.

Details

Immobilienart: Wohnung

Lage: Zentrum

Gesamtfläche: 106,20 m²

Gebäudetyp: Altbau

Baujahr: 1936

Zustand: Sehr gut

Baumaterial: Ziegel

Küchentyp: Kochnische

Anzahl der Badezimmer: 1

Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):

4

Raumhöhe: 270 cm

Warmwasser: Gastherme mit zwei
Kreisläufen

Heizung: Gaszentralheizung

Gasanschluss: Ja

Gegensprechanlage: Ja

Fenstertyp: Kunststofffenster

Umgebung:

- Park: in der Nähe
- Geschäft: in der Nähe
- Kindergarten: in der Nähe
- Grundschule: in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel: in der Nähe
- Apotheke: in der Nähe
- Gastronomie: in der Nähe
- Fitnessstudio: in der Nähe
- Krankenhaus: in der Nähe
- Bank: in der Nähe
- Spielplatz: in der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.