



Stettin: Großzügige Altbauwohnung mit Renditepotenzial im Herzen der Innenstadt

210,000 € (895,000 PLN)

Baujahr 1935 7 Zimmer ~145 m²

Beschreibung

Großzügige Altbauwohnung im Zentrum von Stettin – Investitionsmöglichkeit mit laufender Rendite

Willkommen im Herzen von Stettin! Diese geräumige Wohnung mit einer Gesamtfläche von ca. 145 m² befindet sich im 3. Obergeschoss eines stilvollen Altbaus aus dem Jahr 1935. Die charmante Wohnanlage erstreckt sich über insgesamt vier Etagen und liegt an der Ecke der Straßen Księcia Bogusława X und Małkowskiego – einer bestens angebundenen Innenstadtlage.

Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** ca. 145 m²
- **Zimmeraufteilung:** aktuell als Mikro-Akademik konzipiert (vermietete Studierendenwohnungen), mit mehreren separaten Wohneinheiten, Gemeinschaftsküche und zwei Bädern
- **Baujahr:** 1935
- **Gebäudetyp:** klassisches Mehrfamilienhaus (Altbau)
- **Stockwerk:** 3. Etage von insgesamt 4
- **Bauweise:** massive Ziegelbauweise
- **Zustand:** gepflegt, teilweise renovierungsbedürftig – ideal zum individuellen Gestalten oder zur Weiterführung des aktuellen Nutzungskonzepts

Ausstattung:

- **Küche:** separat und voll ausgestattet mit Herd, Kühlschrank, Mikrowelle und Backofen
- **Bäder:** 2 Badezimmer
- **Heizung & Warmwasser:** moderne Gasanlagenheizung mit zwei Kreisläufen
- **Anschlüsse:** Gasanschluss vorhanden
- **Sicherheit:** Videoüberwachung & Gegensprechanlage
- **Möbliert:** vollständige Ausstattung inklusive Haushalts- und Küchengeräten

Lage & Infrastruktur:

Diese Immobilie befindet sich in absoluter Top-Lage im Zentrum von Stettin. Alle Einrichtungen des täglichen Lebens sind fußläufig erreichbar – darunter Restaurants, Cafés, Supermärkte, Apotheken und zahlreiche Dienstleistungsanbieter. Schulen, Hochschulen sowie mehrere Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Investitionspotenzial:

Die Wohnung wird derzeit als Mikro-Akademik genutzt und ist vollständig vermietet. Es besteht die Möglichkeit, die laufenden Mietverträge auf den neuen Eigentümer zu übertragen – damit ist diese Immobilie von Anfang an eine funktionierende Kapitalanlage. Alternativ können Mietverhältnisse mit einmonatiger Kündigungsfrist beendet werden, um die Wohnung neu zu gestalten oder selbst zu nutzen.

Eine ausgezeichnete Gelegenheit für Kapitalanleger oder Eigennutzer mit Sinn für Raum, Gestaltung und städtischen Flair!

Details

Eigentumswohnung im Zentrum - mit großem Potenzial

Objektyp: Wohnung

Lage: Zentrum

Wohnfläche: 145,00 m²

Gebäudetyp: Altbau

Baujahr: 1935

Zustand: Leicht

renovierungsbedürftig

Bauweise: Ziegelbau

Etagenanzahl (inklusive Erdgeschoss): 4

Beschreibung:

Diese geräumige Altbauwohnung befindet sich in zentraler Lage und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Mit einer Gesamtfläche von 145 m² eignet sie sich hervorragend für Familien oder zur Aufteilung in separate Einheiten.

Der Zustand der Wohnung erfordert kleinere Renovierungsarbeiten, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihren eigenen Wohnraum zu verwirklichen.

Raumaufteilung:

- Separate Küche
- 2 Badezimmer

Ausstattung:

- Gasanschluss vorhanden
- Zweikreis-Gastherme für Warmwasser
- Gaszentralheizung
- Gegensprechanlage vorhanden
- Überwachungssystem (Monitoring) installiert

Infrastruktur:

- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – Haltestellen in der Nähe

Monatliche Kosten (brutto):

- €94 (PLN 400)

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.