



## **Investieren in Stettin: Möblierte 145 m<sup>2</sup> Altbauwohnung mit laufender Vermietung**

**211,000 € (895,000 PLN)**

Baujahr 1935   7 Zimmer   ~145 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Geräumige Wohnung im Zentrum von Stettin – Investition mit laufendem Einkommen**

Willkommen in dieser großzügigen Wohnung mit einer Fläche von 145 m<sup>2</sup>, gelegen im Herzen von Stettin, an der Ecke der Straßen Księcia Bogusława X und Małkowskiego. Die Immobilie befindet sich im 3. Stock eines gepflegten vierstöckigen Altbaus aus dem Jahr 1935 und begeistert durch ihre zentrale Lage sowie ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

## Aufteilung und Ausstattung

Die Wohnung umfasst mehrere geschmackvoll eingerichtete Zimmer, zwei Badezimmer sowie eine separate Küche. Dank des funktionalen Schnitts eignet sich das Objekt ideal zur Fortsetzung des aktuell betriebenen Mikro-Akademiker-Konzepts – einer bereits laufenden Vermietung an Studierende. Auf Wunsch können bestehende Mietverträge auf den neuen Eigentümer übertragen werden. Auch eine kurzfristige Kündigung ist mit einem Monat Frist möglich.

Die gesamte Wohnung ist vollständig möbliert und mit Haushaltsgeräten wie Herd, Kühlschrank, Mikrowelle und Backofen ausgestattet – ideal für den direkten Weiterbetrieb oder eine schnelle Eigennutzung. Alle Räume wurden in einem einheitlichen Stil gestaltet. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand mit Potenzial für kleinere Renovierungen oder ein direktes Weitervermieten ohne weitere Maßnahmen.

## Weitere Merkmale

- Wohnfläche: 145 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1935
- Etage: 3 von 4
- Gebäudeart: Altbau (Backstein)
- Küche: separat
- Badezimmer: 2
- Heizungsart: Gas-Zentralheizung
- Warmwasser: gasbetriebene Therme
- Gasanschluss: vorhanden
- Sicherheit: Gegensprechanlage und Überwachungssystem

## Lage

Diese Wohnung liegt in bester Innenstadtlage, mit optimaler Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In direkter Nachbarschaft befinden sich Haltestellen, Schulen, Universitäten, Restaurants, Cafés und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – alles fußläufig erreichbar.

Perfekt geeignet für Investoren, die eine laufende, stabile Einnahmequelle suchen, oder für Käufer, die eine attraktive, zentral gelegene Immobilie mit viel Potenzial in Stettin erwerben möchten.

**Preis in EUR: €---**

**(Mietverträge mit monatlichen Einnahmen können übernommen werden)**

Nettorenditepotenzial und Nutzungskonzepte – ein Objekt, das vielversprechende Möglichkeiten bietet. Entdecken Sie es selbst!

## Details

### Stilvolle Altbauwohnung im Herzen der Stadt

Wir präsentieren Ihnen eine großzügige Wohnung mit einer Gesamtfläche von 145,00 m<sup>2</sup> im Zentrum der Stadt, gelegen in einem charmanten Altbau aus dem Jahr 1935.

### Eigenschaften der Immobilie:

- **Objekttyp:** Wohnung
- **Gesamte Wohnfläche:** 145,00 m<sup>2</sup>
- **Lage:** Stadtzentrum
- **Gebäudetyp:** Altbau (vierstöckig, inklusive Erdgeschoss)
- **Baujahr:** 1935
- **Bauweise:** Ziegelbau
- **Zustand:** Leichte Renovierungsarbeiten nötig
- **Etage:** Hochparterre
- **Anzahl der Badezimmer:** 2
- **Küche:** Separate Küche

### Technische Ausstattung:

- **Warmwasser:** Zweikreisige Gastherme
- **Heizung:** Gaszentralheizung
- **Gasanschluss:** Vorhanden
- **Sicherheitsausstattung:** Videoüberwachung und Gegensprechanlage

### Lage & Umgebung:

Die Wohnung befindet sich in sehr guter Innenstadtlage mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Ein Angebot mit viel Potenzial – ideal für Eigennutzer oder als attraktive Kapitalanlage. Die großzügige Raumauflistung sowie die klassische Altbauarchitektur bieten eine hervorragende Grundlage für eine stilvolle Neugestaltung.

**Monatlicher Gesamtbetrag für die  
Instandhaltungsrücklage und  
Betriebskosten:** ca. €330 (PLN 1.400)

## **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.



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.