



Stettin: Renditestarke Altbauvilla mit 2 Apartments in zentraler Toplage zu verkaufen

226,000 € (958,000 PLN)

Baujahr 1965 4 Zimmer ~57 m²

Beschreibung

Investitionsmöglichkeit im Herzen der Stadt – Zwei unabhängige Apartments in historischer Altbauvilla

Diese Immobilie ist ideal für Kapitalanleger, die nach einer stabilen Quelle passiven Einkommens durch langfristige Vermietung suchen – und noch viel mehr. Entdecken Sie das vollständige Potenzial in der untenstehenden Beschreibung!

Zum Verkauf steht eine vollständig ausgebaute und vermietete Wohneinheit, gelegen in der geschichtsträchtigen Altbauvilla „Domki Profesorskie“, im historischen Zentrum der

Stadt. Ein attraktives Angebot insbesondere für Investoren, die ein sofort renditebringendes Objekt suchen.

Hauptmerkmale der Immobilie

Lage:

- Im Stadtzentrum, in exklusiver Nachbarschaft zwischen dem Schloss der Pommerschen Herzöge, der Philharmonie und der Kathedrale gelegen.
- Optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Straßenbahn).
- In unmittelbarer Nähe zu wichtigen Einrichtungen wie der Pommerschen Medizinischen Universität sowie den Einkaufszentren Kaskada und Galaxy.

Fläche & Aufteilung:

- Wohnfläche: 56,55 m²
- Die Wohnung wurde 2019 vollständig renoviert und in zwei unabhängige Apartments aufgeteilt – jedes mit eigenem Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Küchenzeile und Badezimmer.

Ausstattung & Möblierung:

- Komplett möbliert und sofort bezugsfertig.
- Hochwertiges Inventar: Kühlschränke, Geschirrspüler, Dunstabzugshauben, Kaffeemaschinen, Induktionskochfelder, Fernseher.
- Funktionelle Gestaltung:
- Komfortable Betten (160 cm) der Marke *Senactive*,
- Schlafsofas von *MotiveHome*,
- Maßgefertigte Einbauschränke,
- Voll ausgestattete Küchen und Bäder.

Historie des Gebäudes:

- Die denkmalgeschützte Immobilie „Domki Profesorskie“ stammt aus dem 18. Jahrhundert und besitzt einen besonderen historischen Wert.

Weitere Annehmlichkeiten:

- Separater Kellerraum zur Mitbenutzung.

Investitionspotenzial

Bestehende Mietverhältnisse:

- Derzeit bestehen 2 aktive Mietverträge mit Studierenden als Mieter.
- Stabile Einkommensquelle für die nächsten Monate – keine Zahlungsrückstände.

Aktuelle Mieteinnahmen:

- Monatlicher Nettoerlös: €1.082 (PLN 4.600).
- Nebenkosten wie Verwaltung und Strom werden zusätzlich durch die Mieter getragen.

Flexible Nutzungsmöglichkeiten:

- Dank optimaler Lage und modernem Standard ist die Immobilie auch für die kurzfristige Vermietung ideal geeignet.

Vorteile für Investoren

- Sofortige Rendite durch laufenden Betrieb mit verlässlichen Mietern.
- Zentrale Top-Lage mit dauerhaftem Wertsteigerungspotenzial.
- Möglichkeit zur Ertragssteigerung durch kurzfristige Vermietung:
Von 2019 bis 2024 wurden die Apartments erfolgreich über Buchungsplattformen wie *Booking.com* und *Airbnb* vermietet – unter dem Markennamen „Apartamenty Profesorskie“ mit einer hervorragenden Gäste-Bewertung von 9,5 von 10.

Für weiterführende Informationen zu den aktuellen Mietverträgen, dem rechtlichen Status der Immobilie oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Details

Immobilienart: Wohnung

Verfügbar ab: 08.01.2025

Alter Preis: 998.000 PLN

Stadtteil: Altstadt (Stare Miasto)

Gesamtfläche: 56,55 m²

Eigentumsform des Grundstücks:
Eigentum

Anteil am Grundstück: 1

Baujahr: 1965

Zustand: Sehr gut

Bauweise: Ziegel

Küchentyp: Kochnische

Anzahl der Badezimmer: 2

Anzahl der Stockwerke (inkl.

Erdgeschoss): 2

Raumhöhe: 3,50 m

Warmwasserquelle: Elektrischer Boiler

Heizung: Fernwärme aus städtischem Netz

Ausstattung:

- Kühlschrank: Ja
- Geschirrspüler: Ja
- Mikrowelle: Ja
- Videoüberwachung: Ja
- Gegensprechanlage: Ja
- Fenster: Neue Holzfenster
- Bodenbelag: —
- Garage: Ja
- Öffentliche Verkehrsmittel: in der Nähe

Beschreibung:

Diese gepflegte und modern ausgestattete Wohnung befindet sich im Herzen der Altstadt in einem soliden Ziegelgebäude aus dem Jahr 1965. Die Fläche von 56,55 m² verteilt sich auf zwei modernisierte Etagen mit einer außergewöhnlich großzügigen Raumhöhe von 3,50 m.

Die Wohnung verfügt über zwei voll ausgestattete Badezimmer sowie eine offene Kochnische, die stilvoll in den

Wohnbereich integriert ist. Neue Holzfenster sorgen für eine angenehme Atmosphäre und gute Wärmedämmung.

Zur Standardausstattung gehören ein Kühlschrank, Geschirrspüler sowie eine Mikrowelle. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen elektrischen Boiler, die Heizung über das städtische Fernwärmesystem.

Sicherheit gewährleistet ein modernes Überwachungssystem sowie eine Gegensprechanlage. Eine Garage gehört ebenfalls zur Immobilie. In unmittelbarer Nähe befinden sich öffentliche Verkehrsmittel, die eine schnelle Anbindung an andere Stadtteile ermöglichen.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder als Investition für die Vermietung im Zentrum einer historischen und gut angebundenen Lage.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Eigenschaften der Immobilie

Garage Keller

Stettin

Szczecin is the largest city in northwestern Poland, located on the Oder river and close to the Szczecin Lagoon. It has a large seaport and a historic old town. Worth seeing are the medieval Chrobry Embankment along the river with a view of the harbour, the old town with its town hall, and numerous museums (such as the National Museum). Although not directly on the sea, a maritime atmosphere is felt here thanks to the river and the lagoon. The climate has continental influences but is cool in summer thanks to Baltic winds.

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.

Dream Estate

#429938

Dream Estate Team