



## **Mietfreie Maisonette in Swinemünde nur 400 m vom Strand mit Stellplatz für 2 Autos**

**258,000 € (1,100,000 PLN)**

Baujahr 1999   3 Zimmer   ~88 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Attraktive, mietfreie Maisonette-Wohnung mit Stellplatz für zwei Fahrzeuge – nur 400 Meter vom Strand entfernt**

Willkommen zu einer außergewöhnlichen Immobilie im Herzen des Kurviertels von Świnoujście – nur 400 m von der Promenade und dem Strand sowie 100 m vom malerischen Kurpark entfernt. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, eingebettet in ein ruhiges Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern. Das Grundstück ist liebevoll angelegt und bietet eine Grillfläche zur gemeinsamen Nutzung.

Dieses vollständig ausgestattete Apartment erstreckt sich über zwei Etagen und eignet sich hervorragend als Kapitalanlage, da es stabile Mieteinnahmen durch touristische Vermietung generiert.

## Raumaufteilung:

**Erste Ebene:** - Großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich und offener Küche, durch eine Kochinsel verbunden - Separate Schlafzimmer mit eigenem WC - Komfortables Badezimmer mit Badewanne und Duschkabine

Ein eleganter Treppenaufgang aus Holz führt in das Obergeschoss.

**Zweite Ebene:** - Offen gestalteter Bereich, welcher geschickt in zwei private Schlafzimmer unterteilt wurde

## Ausstattung & Zustand:

Die Wohnung wurde mit hochwertigen Materialien geschmackvoll gestaltet und durchdacht eingerichtet. Sämtliche Möbel und Einbauten sind im Kaufpreis enthalten, was diese Immobilie sofort bezugsfertig oder zur Weitervermietung prädestiniert macht. Der hochwertige Ausbaustandard in Kombination mit der hervorragenden Lage macht diese Wohnung besonders attraktiv für Urlaubsgäste – somit auch für Investoren mit Fokus auf Ferienvermietung.

Ein großzügiger Stellplatz mit Platz für zwei Autos direkt am Haus ist inklusive. Es fallen keine monatlichen Hausgeldzahlungen an.

## Weitere Informationen:

- Bezugsfrei ab sofort
- Virtuelle Besichtigung auf Anfrage möglich
- Tausch gegen eine Immobilie in Stettin wäre verhandelbar
- *Bevorzugt wird ein kaufbereiter Interessent*

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, Eigentum in einer der schönsten Küstenlagen Polens zu erwerben – sei es zum privaten Genuss oder als renditestarke Investition.

**Kaufpreis:** auf Anfrage

**Kursinfo:** €100 entspricht ca. PLN 429

## Details

**Wohnung zum Verkauf – in idealem Zustand, mit moderner Ausstattung**

**Preis:** 1.199.000 PLN

**Wohnfläche:** 88,00 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform:** Eigentum

**Immobilienart:** Wohnung

**Gebäudeart:** Mehrfamilienhaus (Block)

**Baujahr:** 1999

**Bauweise:** Ziegel

**Gesamtanzahl der Etagen (inkl. EG):** 4

Diese großzügige und modern ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1999. Die Immobilie überzeugt durch ihren idealen Allgemeinzustand sowie durch viele Annehmlichkeiten, die komfortables Wohnen gewährleisten.

### Ausstattung:

- Standard:** Ideal – ohne Renovierungsbedarf

- Gebäudezustand:** Sehr gut gepflegt

- Küche:** Separate, voll ausgestattete Küche

- Internetanschluss:** Ja

- Kabelfernsehen:** Ja
- Videoüberwachung / Monitoring:** Ja
- Garage:** Vorhanden (inklusive)
- Kamin:** Ja

Diese stilvolle Wohnung bietet nicht nur viel Platz, sondern auch ein Höchstmaß an Wohnqualität. Der separate Küchenbereich sorgt für Komfort im Alltag, während der funktionierende Kamin eine gemütliche Atmosphäre an kühlen Abenden schafft.

Dank der vorhandenen technischen Infrastruktur (Internet, Kabel-TV, Monitoring) ist das Objekt ideal für modernes Leben geeignet. Die solide Ziegelbauweise garantiert Langlebigkeit und gute Schalldämmung.

Zur Verfügung steht zudem ein Garagenplatz, was das Paket dieser Immobilie abrundet und den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Qualität, Sicherheit und ein geschmackvolles Ambiente legen.

## **Eigenschaften der Immobilie**

an der Ostsee   Garage   Kamin

## Swinemünde

Świnoujście (deutsch Swinemünde) ist eine Hafen- und Kurstadt im äußersten Nordwesten Polens an drei Inseln (Usedom, Wollin, Karsibor). Sie verfügt über den breitesten Sandstrand Polens (über 20 km lang) und zahlreiche Spa-Einrichtungen. Die Stadt war schon im 19. Jahrhundert ein bekanntes Ostseebad. Sehenswert sind das Fort Gerhard, der Leuchtturm (43 m hoch) und die großen Strandpromenaden. Świnoujście verbindet maritimes Flair mit mildem Seeklima.

## 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.