



## **Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Zentrum von Świnemünde nahe Strand**

**197,000 € (834,400 PLN)**

Baujahr 2023   2 Zimmer   ~48 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Herzen von Świnoujście**

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung – im Zentrum von Świnoujście, direkt an der Promenade gelegen, nur 15 Gehminuten vom Strand entfernt. Diese helle und funktional geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines eleganten Neubaus mit Aufzug, der im Dezember 2023 fertiggestellt wurde. Die ideale Wahl für all jene, die modernes Wohnen in bester Lage suchen – nahe dem Kurpark, dem Zentrum und mit hervorragender Anbindung an Freizeit- und Alltagseinrichtungen.

## Aufteilung und Ausstattung:

- **Wohnzimmer mit offener Küche:** ca. 24,52 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer:** 13,72 m<sup>2</sup>
- **Ankleidezimmer:** 4,20 m<sup>2</sup>
- **Flur:** 1,92 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** 3,32 m<sup>2</sup>
- **Süd-Balkon:** ca. 3 m<sup>2</sup>

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen separaten Abstellraum im Haus zu erwerben.

## Ausstattungsmerkmale:

- Schallgedämmte Eingangstür
- Weiße Wände mit Gipsputz
- PVC-Fenster mit Dreifachverglasung
- Fertige Elektro-, Wasser- und Heizungsinstallationen
- TV-Kabelanschluss und Glasfaser-Internet
- Gegensprechanlage
- Medienzähler
- Betonestrich (bereit für Bodenbeläge)
- Heizkörper in allen Zimmern
- Unterputz-Spülsystem im Bad (System GEBERIT)
- Zentrale Wärmeversorgung und Warmwasser aus dem städtischen Netz

## Das Gebäude:

- Moderne Architektur mit eleganter Fassade
- Neues Treppenhaus und Fahrstuhl
- In solider Ziegelbauweise errichtet
- Neue Balkone und Außenfassade
- Erweiterung mit 5. Etage und Dachterrassen

## Lage – alles in Ihrer Nähe:

- **15 Minuten** zum schönsten Sandstrand Polens
- **2 Minuten** zum Kurpark – ideal zum Spazieren und Entspannen

- **1 Minute** zur Uferpromenade (Piastowski-Kanal)
- **2 Minuten** zur Fähre
- **10 Minuten** zum Yachthafen
- Zahlreiche **Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten** (Lidl, Biedronka)
- **Apotheken, Post, Banken, Einkaufszentrum "CENTRUM"**
- **5 Minuten** zum modernen Shoppingcenter **CORSO**
- Viele öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Nähe

## Besonderheit:

Die Wohnung bietet nicht nur modernen Wohnkomfort mit durchdachter Raumauflistung, sondern auch eine hervorragende Lage im Herzen der Stadt. Ob als Hauptwohnsitz, Urlaubsdomizil oder wertstabile Kapitalanlage – diese Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten in einem der attraktivsten Orte an der polnischen Ostsee.

Zögern Sie nicht – entdecken Sie Ihr neues Zuhause zwischen Meer, Stadt und Natur in Świnoujście!

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 03.07.2024

**Gesamtfläche:** 47,68 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Altbau (neu errichtet)

**Baujahr:** 2023

**Ausstattungsstandard:** Neubauzustand  
(Entwicklerstandard)

**Bauweise:** Ziegelbau

**Küchentyp:** Offene Küche / Küchenzeile

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Zimmergrößen:** 24,52 m<sup>2</sup> und 13,72 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**  
5

**Raumhöhe:** 2,50 m

**Warmwasser:** Fernwärme

**Heizung:** Fernwärme-Zentralheizung

**Aufzug:** Ja

**Videoüberwachung:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Bodenbelag:** Betonrohboden

**Garage:** Ja

## Lage und Infrastruktur:

- **Park:** In der Nähe
- **Wald:** In der Nähe
- **Meer:** In der Nähe
- **Einkaufsmöglichkeiten:** In der Nähe
- **Krippe:** In der Nähe

- **Kindergarten:** In der Nähe
- **Grundschule:** In der Nähe
- **Bahnhof (PKP):** In der Nähe
- **Yachthafen:** 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

Diese moderne Wohnung bietet auf 47,68 m<sup>2</sup> ein komfortables Wohnambiente in einem neu errichteten Altbau (2023). Der Bau erfolgte in solider Ziegelbauweise und befindet sich im Rohzustand des Bauträgers – ideal für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die beiden gut geschnittenen Zimmer mit 24,52 m<sup>2</sup> und 13,72 m<sup>2</sup> bieten diverses Nutzungspotenzial. Die offene Küche schafft ein großzügiges Raumgefühl.

Die Immobilie befindet sich in einem Gebäude mit 5 Etagen und verfügt über einen Aufzug. Beheizt wird über das stadteigene Fernwärmesystem.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Nähe: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Nähe zu Natur, Meer und Stadtinfrastruktur macht diese Immobilie besonders attraktiv – für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   Garage   Balkon   an der Ostsee

## 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.