



## Sonnige Ferienwohnung in Swinemünde mit großer Terrasse nur 2 Min. zum Strand

**174,000 € (739,000 PLN)**

Baujahr 2008   1 Zimmer   ~33 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Attraktive Ferienwohnung in Strandnähe in Świnoujście

Zum Verkauf steht ein charmantes Apartment in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 2008, gelegen in einer ruhigen Gegend von Świnoujście – nur wenige Schritte von der Promenade und dem Ostseestrand entfernt.

#### Lage

Die Lage ist äußerst attraktiv: nur etwa 2 Gehminuten bis zum Strand und der beliebten Strandpromenade. Trotz der Nähe zum Meer genießen Sie hier Ruhe und Erholung in einem entspannten Wohnumfeld – ideal für Ferienaufenthalte oder zur Eigennutzung.

### Ausstattung & Aufteilung

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und ist komplett möbliert sowie vollständig ausgestattet. Sie ist sofort bezugsbereit und bietet Platz für bis zu 4 Personen.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 33 m<sup>2</sup> und setzt sich wie folgt zusammen:

- Eingangsbereich / Flur
- Heller Wohnbereich mit offener Küchenzeile und Zugang zu zwei Außenbereichen:
- **Große Terrasse** mit über 30 m<sup>2</sup> – ideal zum Sonnenbaden oder für gemütliche Abende im Freien
- **Balkon** mit ca. 5 m<sup>2</sup> – mit zusätzlichem Platz zum Entspannen
- Badezimmer mit Dusche

### Zusätzliche Merkmale

- Aufzug im Gebäude – barrierefreier Zugang
- Fahrradraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Privatstellplatz direkt am Gebäude – im Preis bereits enthalten (€6.780 / PLN 29.000)

### Nebenkosten

Die monatlichen Unterhaltskosten der Wohnung belaufen sich auf etwa €82 (PLN 350).

### Fazit

Eine hervorragend gelegene Ferienwohnung mit großzügigen Außenflächen, moderner Ausstattung und sofortiger Bezugsbereitschaft – eine ideale Gelegenheit für Eigenutzer oder Kapitalanleger, die auf der Suche nach einem Rückzugsort an der polnischen Ostseeküste sind.

Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein!

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 24.10.2024

**Alter Preis:** 770.000 PLN

**Gesamtfläche:** 33,21 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2008

**Standard:** Renovierungsbedürftig

**Gebäudestatus:** In perfektem Zustand

**Wandmaterial:** Ytong

**Küchentyp:** Kochnische

**Anzahl der Bäder:** 1

**Zufahrtsstraße:** Lokale Straße

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**  
4

**Warmwasser:** Fernwärme

**Heizung:** Fernwärme

**Aufzug im Gebäude:** Ja

**400V Stromanschluss:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Kabelfernsehen:** Ja

**Videoüberwachung:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Einfriedung:** Komplett umzäunt

**Garage:** Ja

**Anzahl der Parkplätze:** 1

**In der Nähe befinden sich:**

- Die Ostsee
- Geschäft
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Spielplatz

## **Eigenschaften der Immobilie**

Aufzug    Zaun    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.



**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.