



Maisonette-Wohnung mit Balkon & Terrasse nahe Ostsee in Swinemünde zu verkaufen

345,000 € (1,463,000 PLN)

Baujahr 2015 5 Zimmer ~81 m²

Beschreibung

Charmante Maisonette-Wohnung in Strandnähe – Świnoujście

Diese besondere Immobilie befindet sich in einem der attraktivsten Viertel von Świnoujście – in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum, zugleich jedoch ruhig gelegen an einem liebevoll gepflegten Park. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die Ostseestrände, die beliebte Promenade, die Fähre sowie den Jachthafen.

Die unmittelbare Umgebung bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten: ein restaurierter Park mit altem Baumbestand, Fuß- und Radwegen sowie Sport- und

Freizeitanlagen lädt zum Verweilen ein. In der Nähe befinden sich zudem mehrere Gesundheits- und Rehabilitationszentren.

Wohnungsdetails:

- **Gesamtfläche:** 81,32 m²
- **Raumhöhe:** 2,50 m

Aufteilung der Wohnfläche:

- Wohnzimmer mit offener Küche: 28,34 m²
- Schlafzimmer: 8,99 m²
- Badezimmer: 3,87 m²
- Galerie (Maisonette-Ebene): 40,12 m²

Außenbereiche:

- Balkon im ersten Stockwerk: 4,68 m²
- Terrasse auf der Galerieebene: 8,53 m²

Diese lichtdurchflutete und großzügig geschnittene Maisonette-Wohnung verbindet urbanes Leben mit naturnaher Ruhe. Perfekt geeignet als stilvoller Zweitwohnsitz, zur Eigennutzung oder zur Ferienvermietung.

Lassen Sie sich von der einzigartigen Lage und dem besonderen Wohnambiente begeistern. Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt persönlich präsentieren zu dürfen.

Details

Immobilientyp: Wohnung

Ausstattung:

Gesamtfläche: 81,30 m²

- **Warmwasserversorgung:** Fernwärme

Gebäudetyp: Apartmenthaus

- **Aufzug:** Ja

Baujahr: 2015

- **Internet:** Ja

Standard: Sehr gut

- **Sicherheitsdienst:** Ja

Wandmaterial: Ziegel

- **Videoüberwachung:** Ja

Küchentyp: Kochnische

- **Gegensprechanlage:** Ja

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):

- **Rezeption:** Ja

4

- **Bodenbeläge:** Terrakotta, Paneele

- **Umzäunung:** Komplett eingezäunt
- **Garage:** Ja

Lage – In der Nähe befinden sich:

- Park
- Meer

- Geschäft
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Apotheke
- Gastronomiebetrieb
- Bank
- Spielplatz

Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Sicherheit Empfang 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.



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.