



Maisonette-Wohnung im Zentrum von Swinemünde – nur 1,5 km vom Ostseestrand entfernt

224,000 € (949,000 PLN)

Baujahr 1993 5 Zimmer ~100 m²

Beschreibung

Attraktive Maisonette-Wohnung im Herzen von Świnoujście – nur 1,5 km vom Strand entfernt!

Willkommen in dieser geräumigen und einzigartigen 2-geschossigen Wohnung, ideal gelegen im Zentrum von Świnoujście – nur ca. 150 m vom Einkaufszentrum Corso und lediglich 1,5 km Luftlinie vom wunderschönen Ostseestrand entfernt, welcher mit bis zu 200 Metern Breite die weiteste Strandfläche Polens bietet.

Die Wohnung befindet sich in einem zweigeschossigen, massiven Ziegelgebäude mit nur vier Wohneinheiten aus dem Jahr 1993 – ohne Aufzug. Die Maisonette entstand durch den Ausbau des Dachgeschosses.

Wohnfläche & Zusätzliche Flächen

Die im Grundbuch eingetragene Fläche beträgt 110,6 m². Dazu gehören zwei angrenzende Kellerabteile (zusammen ca. 10 m²), die in der Fläche enthalten sind. Besonders hervorzuheben ist, dass einer dieser Kellerräume durch ein großes Straßenfenster auch potenziell als Gewerbefläche geeignet ist – etwa als Souvenirkiosk oder Eisdiele.

Raumaufteilung

Erstes Geschoss – ca. 72 m²: - Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon (teilbar in zwei Räume) - Schlafzimmer - Separate Küche mit Fenster und Durchgang zum Hauswirtschaftsraum mit Gasheizung - Badezimmer mit Badewanne und Duschkabine - Separates WC - Flur

Die Küche ist möbliert. Das Badezimmer bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche. Es besteht zusätzlich die Möglichkeit, das Bad durch Zusammenlegung mit dem WC und dem angrenzenden Wirtschaftsraum zu vergrößern.

Zweites Geschoss: Über eine Holztreppe gelangt man in das ausgebaute Dachgeschoss mit: - Drei Schlafzimmern - Offener Galerie/Empore

Ausstattung und Zustand

- Fußböden: Laminat in den Wohnräumen, Terrakottafliesen im Flur und in der Küche
- Fenster: PVC (im unteren Bereich), Holz-Dachliegefenster im Obergeschoss
- Standard: renovierungsbedürftig – ideal zum individuellen Gestalten oder für Käufer mit niedrigerem Renovierungsaufwand

Highlights

- Monatlich keine regulären Hausgeldzahlungen – lediglich ein kleiner Beitrag für den Instandhaltungsfonds: ca. €24 (PLN 100)

- Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung
- Schnelle Übernahme möglich!

Lage – Świnoujście Zentrum

Die zentrale Lage bringt alle städtischen Annehmlichkeiten direkt vor Ihre Tür: Postamt, Apotheken, Einzelhandel, medizinische Einrichtungen, Restaurants, Cafés sowie der wunderschöne Chopin-Park – alles bequem zu Fuß erreichbar. Świnoujście ist einer der beliebtesten Kurorte an der polnischen Ostseeküste und zieht jährlich zahlreiche Touristen aus dem In- und Ausland an.

Eine perfekte Gelegenheit für Investoren, Familien oder Ferienwohnungssuchende!

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung – wir helfen Ihnen gerne weiter.

Details

Objekttyp: WOHNUNG

Verfügbar ab: 10.12.2024

Frühere Preis: 999.000 PLN

Gesamtfläche: 100,00 m²

Baujahr: 1993

Zustand: RENOVIERUNGSBEDÜRFTIG

Gebäudestatus: SEHR GUT

Wandmaterial: ZIEGEL

Küchentyp: MIT FENSTER

Küchenfläche: 10 m²

Anzahl der Badezimmer: 1

Badezimmerfläche: 5,5 m²

Anzahl der WCs: 1

WC-Fläche: 2 m²

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):

3

Unterkellerung / Keller: KELLER

Kellerfläche: 12 m²

400V Stromanschluss (Drehstrom): JA

Gasanschluss: JA

Internetanschluss: JA

Kabel-TV: JA

Kühlschrank: JA

Gasherd: JA

Backofen: JA

Geschirrspüler: JA

Anzahl der Balkone: 1

Balkonfläche: 6 m²

Ausrichtung / Ausblick:

- NORDEN: JA

- OSTEN: JA

- WESTEN: JA

Badezimmerausstattung:

- DUSCHE

- HANDTUCHHEIZKÖRPER
- WASCHBECKEN
- BADEWANNE

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Aufzug 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.