



## Sonniges Apartment mit Balkon in Swinemünde – 1 Minute zur Promenade und zum Strand

**150,000 € (640,000 PLN)**

Baujahr 2008   1 Zimmer   ~26 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Attraktives Apartment in Świnoujście – nur eine Gehminute von der Promenade entfernt!**

Entdecken Sie dieses charmante, voll ausgestattete Apartment in exzellenter Lage – ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als Investition mit stabilen Mieteinnahmen.

### Lage

Die Immobilie befindet sich in Świnoujście, nur 1 Gehminute von der beliebten Promenade entfernt. Diese gefragte Lage bietet schnelle Anbindung an Restaurants,

Geschäfte, den Strand und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Ein perfekter Ort für Erholung oder als Ferienobjekt.

### Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten und renommierten Apartmenthauses aus dem Jahr 2008. Die Gesamtfläche beträgt **25,57 m²** zzgl. eines sonnigen **Balkons mit 3,9 m²**, ideal für entspannte Stunden im Freien.

### Raumaufteilung

- Eingangsbereich / Flur
- Offener Wohnbereich mit Küchenzeile und Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Dusche

### Ausstattung

Die Wohnung ist vollständig möbliert und bezugsbereit – ohne Bedarf für Renovierung oder zusätzliche Investitionen. Im Wohnzimmer befindet sich ein Doppelbett sowie ein ausziehbares Sofa, sodass bequem bis zu vier Personen Platz finden. Die Küchenzeile ist mit Möbeln und sämtlichen notwendigen Haushaltsgeräten ausgestattet. **Das gesamte Inventar ist im Kaufpreis inbegriffen.**

### Besonderheiten

- Sonniger Balkon mit Süd-West-Ausrichtung
- Hochwertige und gepflegte Möblierung
- Sofort bezugsfertig
- Attraktives Apartmenthaus mit gepflegten Gemeinschaftsflächen
- Niedrige monatliche Betriebskosten: ca. **€117 (PLN 500)**

### Investment-Potenzial

Die hervorragende Lage und der sehr gute Zustand machen dieses Apartment zu einer idealen Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen – ob zur Ferienvermietung oder als Langzeitmiete. Die starke touristische Nachfrage in Świnoujście sichert eine gute Auslastung und attraktive Rendite.

Zögern Sie nicht, dieses besondere Objekt näher kennenzulernen!

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Gesamtfläche:** 25,75 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2008

**Standard:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Bauweise (Wandmaterial):** Ytong

**Küchentyp:** Kochnische

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Zufahrtsstraße:** Anliegerstraße

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

**Deckenhöhe:** 2,60 m

**Warmwasserquelle:** Städtisches Netz

**Heizung:** Fernwärme aus dem  
städtischen Netz

**Aufzug im Gebäude:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Kabelfernsehen:** Ja

**Kühlschrank:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Bodenbelag:** Paneele

**Anzahl der Balkone:** 1

**Balkonfläche:** 3,9 m<sup>2</sup>

**Ausstattung des Badezimmers:**

- Waschbecken
- WC
- Handtuchheizkörper
- Dusche

**Mikrowelle:** Ja

**Lage – In der Nähe befindet sich:**

- Park
- Ostsee
- Kindergarten
- Bahnhof (PKP)
- Busbahnhof (PKS)
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Apotheke
- Gastronomiebetriebe
- Fitnessstudio
- Bank
- Spielplatz

## Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee   Aufzug   Balkon

## **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.