



Bezugsfertige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Keller in Top-Lage in Swinemünde

163,000 € (690,000 PLN)

Baujahr 1980 4 Zimmer ~63 m²

Beschreibung

Komfortable 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Keller – Einzugsbereit in attraktiver Lage!

OBJEKTBESCHREIBUNG

Diese gepflegte und bezugsfertige 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines niedriggeschossigen Wohngebäudes aus den 80er Jahren, in einer begehrten Wohngegend an der Grunwaldzka-Straße.

Die Wohnfläche beträgt **ca. 63,33 m²** und verteilt sich auf folgende Räumlichkeiten:

- Heller Wohnbereich mit Zugang zum **Balkon in südwestlicher Ausrichtung**
- Gemütliches Schlafzimmer
- Zwei weitere separate Zimmer – ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
- Voll ausgestattete Küche mit hochwertiger Einbauküche und modernen **Elektrogeräten**
- Funktionales Badezimmer mit Badewanne
- Flur mit praktischer **Einbauschränklösung**

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand: Glatt verputzte, gestrichene Wände, **Laminat-** und **Feinsteinzeugbodenbeläge** in den jeweiligen Bereichen. Durchdachter Grundriss und gut nutzbare Raumaufteilung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Ein separater Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum.

WOHNHAUS

Das Gebäude wurde in den 1980er Jahren errichtet und befindet sich in einem ordentlichen Zustand.

NEBENKOSTEN

Das monatliche Hausgeld beträgt **ca. €208 (PLN 890)** und beinhaltet bereits Vorauszahlungen für Heizung sowie den Beitrag zum Instandhaltungsfonds.

LAGE

Die Wohnung liegt in einer **sehr gefragten Lage** mit hervorragender Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte in unmittelbarer Nähe
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Vielseitige Freizeitmöglichkeiten im Umfeld

FAZIT

Diese Wohnung ist ideal für Familien, Paare oder als Kapitalanlage. Die Kombination aus attraktiver Lage, funktionalem Grundriss und sofortiger Bezugsfertigkeit macht dieses Angebot besonders interessant.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Details

Eigenschaftstyp: Wohnung

Gesamtfläche: 63,33 m²

Gebäudetyp: Wohnblock

Baujahr: 1980

Standard: Sehr gut

Gebäudezustand: Gut

Wandmaterial: Großtafelbauweise

Küchentyp: Separate Küche

Anzahl der Badezimmer: 1

Erdgeschoss: Ja

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):
4

Keller: Ja (Kellerräume vorhanden)

Gasanschluss: Ja

Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee Erdgeschoss Keller Gas 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.