



Swinemünde: Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen in ruhiger, grüner Lage

400,000 € (1,695,000 PLN)

Baujahr 2020 4 Zimmer ~97 m²

Beschreibung

Stilvoll ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in Świnoujście

Entdecken Sie dieses exklusive, hochwertig ausgestattete Apartment im charmanten und ruhigen Teil von Świnoujście. Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines eleganten, zweigeschossigen Gebäudes aus dem Jahr 2020 mit Aufzug. Hier wohnen Sie komfortabel, modern und umgeben von viel Grün.

Raumaufteilung und Ausstattung:

- **Wohnfläche:** 97 m²
- **Zimmer:** 4, inklusive großzügigem Wohnbereich und separaten Schlafzimmern

- **Balkone:** 2 mit elektrischen Markisen – genießen Sie sonnige Nachmittage im Freien
- **Küche:** Komplett in hochwertiger Einbauweise, offen gestaltet
- **Badezimmer:** 1 modern ausgestattetes Bad
- **Klimaanlage:** In jedem Zimmer für höchsten Komfort
- **Garderobe:** Separate Ankleide im Schlafzimmer
- **Zusätzlicher Stauraum:** Unter der Treppe sowie im Flur befinden sich geschickt integrierte Einbauschränke
- **Waschmaschinenplatz:** Praktisch und diskret unter der Treppe eingefasst
- **Möbel:** Maßgefertigte Einbaumöbel von höchster Qualität
- **Geräte:** Kühlschrank, Backofen, Mikrowelle und Geschirrspüler in der Küche integriert
- **Sicherheitsmerkmale:** Videoüberwachung und Gegensprechanlage

Extras:

- **Aufzug im Gebäude**
- **Abgeschlossener Garagenstellplatz im Haus**
- **Heizung und Warmwasser:** Zentralversorgung über das städtische Netz
- **Monatliche Nebenkosten:** ca. €189 (PLN 800)

Lage:

Die Wohnung liegt in einem gepflegten, kleinen Wohngebiet – ruhig und ohne Hochhäuser in der Umgebung. Nur ca. 5 Minuten Fahrt bis zur berühmten Promenade von Świnoujście. Hervorragende Verkehrsanbindung sowohl in Richtung Polen als auch nach Deutschland. Den neuen Tunnel erreichen Sie in etwa 10 Minuten. Große Supermärkte befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Ein ideales Zuhause für alle, die Ruhe, Stil und Nähe zur Natur mit urbanem Komfort verbinden möchten. Diese Immobilie eignet sich sowohl als fester Wohnsitz als auch als Feriendorf mit exzellenter Anbindung und Wohnqualität.

Sie sind herzlich eingeladen, diese besondere Wohnung persönlich zu entdecken!

Details

Wohnungsangebot

- **Objektart:** Wohnung
- **Gesamtfläche:** 97,00 m²
- **Gebäudetyp:** Wohnblock
- **Baujahr:** 2020
- **Zustand:** Perfekt
- **Wandmaterial:** Sonstige
- **Küchentyp:** Offene Küche
- **Anzahl der Badezimmer:** 1
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 2

- **Warmwasserversorgung:** Fernwärme
- **Heizung:** Fernwärme
- **Aufzug vorhanden:** Ja
- **Kühlschrank:** Ja
- **Backofen:** Ja
- **Geschirrspüler:** Ja
- **Mikrowelle:** Ja
- **Videoüberwachung:** Ja
- **Gegensprechanlage:** Ja
- **Garage:** Ja

Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee Aufzug Garage 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.



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.