



## **Swinemünde: Möbliertes 2-Zimmer-Apartment mit Terrasse nahe Strand und Wald**

**153,000 € (650,000 PLN)**

Baujahr 2010   2 Zimmer   ~31 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Stilvoller 2-Zimmer-Apartment in ruhiger Lage von Świnoujście – möbliert & derzeit vermietet**

Willkommen in Ihrem neuen Rückzugsort an der polnischen Ostsee! Dieses charmante, voll ausgestattete 2-Zimmer-Apartment befindet sich in einem sehr gepflegten Wohnhaus, direkt am Waldrand und in unmittelbarer Nähe zum feinsandigen Strand von Świnoujście.

#### **Highlights der Wohnung:**

- **Gesamtfläche:** 31,10 m<sup>2</sup>

- **Lage:** Erdgeschoss in einem modernen Gebäude (Baujahr 2010, 3 Etagen mit Aufzug)
- **Besonderheiten:** Überdachter Süd-Terrasse mit direktem Zugang von beiden Zimmern
- **Zustand:** Sehr guter Gesamtzustand – bezugsbereit & bereits vermietet

### Raumaufteilung:

- Wohnraum mit offenem **Küchenbereich**
- **Separate Schlafzimmer**
- **Badezimmer** mit Dusche, Waschbecken, WC und Handtuchheizkörper
- **Kleiner Eingangsbereich**
- Der Bodenbelag besteht aus hochwertigen **Paneelen, Terrakotta und Parkett**

### Ausstattung:

- **Internet- und Kabelfernsehanschluss**
- **Kühlschrank** inklusive
- **Voll ausgestattetes Badezimmer**
- **Überdachte Terrasse** mit Sitzgelegenheit (Tisch und Bänke)
- **Fenster mit Blick ins Grüne**, gepflegte Anlage mit wunderschöner Bepflanzung
- Das Anwesen ist vollständig umzäunt und wird von einem Gärtner betreut

### Gebäude und Umgebung:

- Errichtet aus hochwertigem Ziegelmauerwerk
- Heizungs- und Warmwasserversorgung über ein lokales Fernwärmenetz
- **Aufzug** vorhanden
- Zusätzliche Gemeinschaftsräume im Untergeschoss zur sicheren Aufbewahrung von Fahrrädern und Kinderwagen
- **Parkmöglichkeiten** befinden sich direkt vor dem Haus
- Ruhige Wohngegend – ideal für Erholung oder als Investition zur Vermietung
- Nähe zum **Wald** und nur wenige Gehminuten zum **Meer**

### Nebenkosten:

- Monatliche Bruttokosten: ca. €305 (PLN 1.300)

Dieses Apartment eignet sich hervorragend als Zweitwohnsitz, Ferienwohnung oder Investitionsobjekt mit laufender Vermietung. Die ruhige, naturnahe Lage kombiniert mit der Nähe zum Meer macht diese Immobilie besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für langfristige Kapitalanleger.

Zögern Sie nicht, und lassen Sie sich von diesem sonnigen, komfortablen Zuhause in Świnoujście begeistern!

## Details

**Wohnung zur Miete – Verfügbar ab dem 25.09.2017**

**Objekttyp:** Wohnung

**Gesamtfläche:** 31,10 m²

**Etage:** Erdgeschoss

**Anzahl der Etagen im Gebäude (inkl. EG):** 3

**Deckenhöhe:** 2,60 m

**Baujahr:** 2010

**Bauweise:** Ziegel

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Gebäudestandard:** Sehr gut

**Gebäudestatus:** Sehr gut

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Anteil am Grundstück:** 1

### **Innenausstattung:**

- Küche: Kochnische
- Badezimmer: 1
- Badezimmersausstattung: Waschbecken, Dusche, Handtuchheizkörper, WC

- Bodenbeläge: Paneele, Terrakotta, Parkett

### **Technische Ausstattung und Medien:**

- Warmwasser: Fernversorgung
- Heizung: Fernwärme
- Aufzug: Ja
- Starkstromanschluss (400V): Ja
- Internetanschluss: Ja
- Kabelfernsehen: Ja
- Kühlschrank: Ja
- Überwachungssystem: Ja
- Gegensprechanlage: Ja

### **Außenbereich:**

- Terrasse: Ja (1 Terrasse)
- Ausrichtung: Süden
- Grundstückseinfriedung: Voll umzäunt

### **Umgebung:**

- Wald: in der Nähe
- Meer: in der Nähe

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss   Aufzug   Zaun   Terrasse   Garten

## **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.