



## Swinemünde: Helle 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage nahe Strand und Zentrum

**158,000 € (669,000 PLN)**

Baujahr 2014   2 Zimmer   ~40 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage in Świnoujście

Entdecken Sie diese gemütliche und gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von 39,90 m<sup>2</sup>, gelegen im 3. Obergeschoss eines modernen, fünfstöckigen Wohngebäudes aus dem Jahr 2014. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, vollständig umzäunten Wohnanlage in der beliebten Ulica Chełmońskiego in Świnoujście – ideal für alle, die entspanntes Wohnen in Strandnähe suchen.

#### Raumaufteilung und Ausstattung

- **Wohnzimmer mit offener Küche** – hell und großzügig geschnitten, bietet viel Platz für Gestaltungsmöglichkeiten.

- **Schlafzimmer** – praktisch geschnitten, mit Platz für ein großes Bett und Kleiderschrank.
- **Badezimmer** – ausgestattet mit Dusche, Waschbecken, WC, Handtuchheizung und Waschmaschine.
- **Allgemein genutzter Abstellraum** für Kinderwagen und Fahrräder steht den Bewohnern zur Verfügung.

Die Wohnung ist angenehm warm und wirtschaftlich im Unterhalt. Beheizt wird sie über eine zentrale Fernwärmeversorgung, ebenso erfolgt die Warmwasserversorgung. Im Hausgeld ist auch ein Internetanschluss bereits enthalten.

### Gebäude und Wohnumfeld

Die Wohnanlage besticht durch moderne Architektur, ist vollständig umzäunt und verfügt über kontrollierten Zugang. Gepflegte Grünflächen, kleine Alleen und gemütliche Sitzgelegenheiten schaffen eine angenehme und sichere Atmosphäre.

Ein Personenaufzug sorgt für komfortablen Zugang zu allen Etagen.

### Lage

Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre Ruhe, sondern auch durch ihre hervorragende Anbindung und Infrastruktur. In der Nähe befinden sich:

- Einkaufsmöglichkeiten und Supermärkte
- Öffentliche Verkehrsmittel und ein Flixbus-Halt
- Fahrradwege und die UBB-Bahnlinie Richtung Deutschland
- Restaurants, Pizzerien, McDonald's und Bars
- Ein öffentlicher Spielplatz sowie eine Outdoor-Fitnessanlage (150 Meter entfernt)
- Taxistand und das Rathaus

Das absolute Highlight: **Nur etwa 15 Minuten Fußweg zum Strand!**

### Weitere Merkmale

- Sehr guter Zustand, Baujahr 2014
- Fernwärmeheizung
- Internet im Hausgeld enthalten

- Moderne Kunststofffenster
- Waschmaschine vorhanden
- Videoüberwachung
- Aufzug im Gebäude
- Komplette umzäunte Grundstück

### Ideal für

Diese Immobilie eignet sich perfekt für Singles, Paare oder Kapitalanleger auf der Suche nach einer lukrativen Ferien- oder Mietwohnung an der Ostsee.

Kommen Sie vorbei und überzeugen Sie sich selbst von der hohen Wohnqualität dieser besonderen Immobilie in Świnoujście!

## Details

### **Wohnung mit 39,90 m<sup>2</sup> in sehr gutem Zustand – Baujahr 2014**

Zum Verkauf steht eine sehr gepflegte Wohnung mit einer Gesamtfläche von 39,90 m<sup>2</sup>, gelegen in einem fünfstöckigen Wohnblock aus dem Jahr 2014. Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Standard und eignet sich ideal für Singles, Paare oder als Kapitalanlage.

### **Gebäude und Ausstattung:** - Baujahr: 2014

- Gebäudeart: Wohnblock
- Wandmaterial: Betonblöcke
- Vollständig umzäuntes Grundstück
- Aufzug im Gebäude
- Überwachungssystem vorhanden

### **Wohnungsausstattung:** - Küchenart:

Offene Küchenzeile

- Badezimmer: 1
- Badezimmersausstattung: WC, Handtuchheizkörper, Dusche, Waschbecken, Waschmaschine
- Fenster: Kunststofffenster
- Waschmaschine: vorhanden

### **Monatliche Betriebskosten:** -

Umlagefähige Kosten: €165 (PLN 700)

Diese Immobilie zeichnet sich durch einen modernen Baustandard, praktische Raumaufteilung sowie eine gute Ausstattung aus. Ideal für alle, die stadtnah und komfortabel wohnen möchten.

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug    Zaun    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.