



## Swinemünde: Modernes 2-Zimmer-Apartment nur 15 Minuten vom Ostseestrand entfernt

**163,000 € (689,000 PLN)**

Baujahr 2015   2 Zimmer   ~38 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Komfortables 2-Zimmer-Apartment in Świnoujście – Nur 15 Minuten vom Strand entfernt**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses modern ausgestattete 2-Zimmer-Apartment befindet sich im 3. Stock eines zeitgemäßen Wohngebäudes mit Aufzug in einer der beliebtesten Lagen von Świnoujście – in der Nähe der ul. Wojska Polskiego. Die ideale Kombination aus Nähe zum Stadtzentrum, ruhiger Umgebung und kurzer Entfernung zur Ostsee macht dieses Objekt besonders attraktiv – sowohl zum Selbstbezug als auch zur Kapitalanlage.

### **Raumaufteilung & Ausstattung**

Auf ca. 38,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung: - Heller Wohnbereich mit offenem Küchenbereich – ideal für gemütliche Abende und gesellige Treffen

- Separates Schlafzimmer – bietet Ihnen Privatsphäre und Ruhe
- Modernes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC und Handtuchheizkörper
- Flur mit Zugang zu allen Räumen

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr guten Zustand und befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 2015. Kunststofffenster sorgen für gute Lichtverhältnisse und Wärmedämmung.

### **Komfort & Technik**

- Fernwärmeversorgung für Heizung und Warmwasser – energiesparend und komfortabel
- Internetanschluss bereits in den monatlichen Nebenkosten enthalten – ideal für Homeoffice oder Streaming
- Großzügiger Abstellraum für Kinderwagen und Fahrräder zur gemeinschaftlichen Nutzung

### **Lage & Umgebung**

Diese Immobilie überzeugt durch ihre exzellente Lage: - Nur ca. 15 Gehminuten bis zum feinen Sandstrand

- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bars und Cafés in unmittelbarer Nähe
- Gut ausgebauten Infrastruktur mit Bushaltestellen, FlixBus-Stopp, Taxistand und Nähe zur UBB-Bahnverbindung Richtung Deutschland
- Freizeitmöglichkeiten wie ein öffentlich zugänglicher Spielplatz, eine Outdoor-Fitnessanlage (ca. 150 m entfernt) sowie Fahrradwege

### **Vorteile auf einen Blick**

- Durchdachter, funktionaler Grundriss
- Sehr guter Zustand – bezugsfertig
- Fernwärme & Warmwasser aus dem städtischen Netz

- Internet inklusive – reduziert laufende Kosten
- Zentrale, aber ruhige Lage
- Aufzug im Gebäude

Dieses charmante Apartment eignet sich ideal als erstes Zuhause, Wochenendwohnung oder als Investition zur Ferienvermietung. Entdecken Sie die Vorzüge des Wohnens in Świnoujście – einer Stadt, die Nähe zur Natur, modernes Stadtleben und hervorragende Infrastruktur in sich vereint.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen!

## Details

**Wohnung in sehr gutem Zustand –  
Baujahr 2015 – Aufzug vorhanden**

**Objektart:** Wohnung

**Gesamtfläche:** 38,30 m<sup>2</sup>

**Gebäudeart:** Mehrfamilienhaus (Block)

**Baujahr:** 2015

**Bauzustand Gebäude:** Sehr gut

**Bauweise (Wandmaterial):** Stahl

**Stockwerke insgesamt (inkl.**

**Erdgeschoss):** 5

**Aufzug im Gebäude:** Ja

**Wohnungszustand:** Sehr gut

**Fenster:** Kunststofffenster

**Küche:** Offene Küchenzeile

**Badezimmer:** 1

**Ausstattung Badezimmer:**

Waschbecken, WC, Duschkabine,  
Handtuchheizkörper

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug

## 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.