



## Swinemünde: Modernes 2-Zimmer-Apartment im beliebten Wohnviertel Osiedle Platan

**188,000 € (799,000 PLN)**

Baujahr 2009   2 Zimmer   ~49 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Komfortables 2-Zimmer-Apartment in bester Lage von Świnoujście - Osiedle Platan

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause auf dem beliebten und gepflegten Wohnkomplex Osiedle Platan in Świnoujście! Diese charmante, gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem modernen Apartmentgebäude aus dem Jahr 2009, das durch Sicherheit, gepflegte Innenhöfe und hohe Bauqualität überzeugt.

### Wohnfläche und Aufteilung

Die Wohnung bietet eine großzügige Fläche von 49,2 m<sup>2</sup> und überzeugt mit einem praktischen und lichtdurchfluteten Raumkonzept. Sie befindet sich in einem sehr guten

Zustand und ist ideal für Eigennutzung oder als lukrative Investition für Kurzzeitvermietung geeignet. Die Räumlichkeiten verteilen sich wie folgt:

- **Einladender Eingangsbereich** mit Einbauschrank
- **Helles Badezimmer** mit Dusche und WC
- **Gemütliches Wohnzimmer** mit Zugang zu einem großzügigen Balkon im Loggia-Stil
- **Separates Schlafzimmer**
- **Geschlossene Küche** – voll ausgestattet mit Kühlschrank, Backofen, Mikrowelle und Geschirrspüler

Bodenbeläge aus hochwertigen Materialien wie Paneele, Terrakotta und Feinsteinzeug runden das Gesamtbild ab. Fenster in Kunststoffausführung sorgen für gute Wärmedämmung.

## Ausstattung und Komfort

Die Wohnung befindet sich in einem modernen, vierstöckigen Gebäude mit Aufzug und barrierefreiem Zugang. Alle Annehmlichkeiten wie Fernwärme, Warmwasser aus dem städtischen Netz, Internet und Kabel-TV-Anschluss sind vorhanden. Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Überwachungsanlage und Video-Gegensprechanlage
- Zugang zu einem idyllischen, geschlossenen Innenhof
- Separate Stromversorgung mit 400 V
- Vollständig umzäuntes und gesichertes Anwesen

Ein Tiefgaragenstellplatz ist optional gegen Aufpreis verfügbar:

**€17.200 (PLN 73.000)**

## Lage

Die Lage ist nicht nur ruhig, sondern auch überaus zentral: In nur 15 Minuten zu Fuß (1,2 km) erreichen Sie den feinsandigen Strand von Świnoujście. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe:

- Strand und Parkanlagen

- Geschäfte, Restaurants und Cafés
- Kindergarten, Schule und Krippe
- Apotheke, Marina, Fitnessstudio und Bank
- Spielplatz

## Fazit

Diese Wohnung kombiniert Komfort, Funktionalität und eine ausgezeichnete Lage in einem gepflegten Wohnviertel. Ideal für alle, die Meer, Ruhe und Lebensqualität suchen – entweder als eigenes Zuhause oder als rentable Kapitalanlage.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!

## Details

### Eigentumswohnung in idealem Zustand - 49,20 m<sup>2</sup>

Diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem modernen Apartmentgebäude aus dem Jahr 2009, das in einem ruhigen Teil der Stadt liegt. Die Gesamtfläche beträgt 49,20 m<sup>2</sup> und die Wohnung ist in einem guten Standard gehalten. Das Gebäude befindet sich in einem idealen Zustand.

### Wesentliche Merkmale:

- Wohnungstyp: Eigentumswohnung
- Baujahr: 2009
- Etage: im mehrstöckigen Gebäude mit 4 Stockwerken (inklusive Erdgeschoss)
- Aufzug: vorhanden
- Fläche: 49,20 m<sup>2</sup>
- Raumaufteilung: separates Schlafzimmer, Wohnzimmer, separate

### Küche, Badezimmer

- Küche: getrennt, ausgestattet mit Kühlschrank, Mikrowelle, Backofen, Geschirrspüler
- Badezimmer: 1
- Balkon: 1
- Fenster: Kunststoff
- Bodenbeläge: Paneele, Terrakotta, Feinsteinzeug
- Medien: Telefonanschluss, Internet, Kabelfernsehen, 400V Stromanschluss
- Heizung und Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Sicherheit: Gegensprechanlage, Videoüberwachung
- Vollständig umzäuntes Grundstück
- Garage: vorhanden
- Behindertengerecht: ja

### Umgebung:

Die Wohnung befindet sich in einer

attraktiven Lage mit hervorragender Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie:  
- Park  
- Meer  
- Kindertagesstätte, Kindergarten und Grundschule

- Geschäfte und Gastronomie
- Apotheke und Bank
- Fitnessstudio
- Spielplatz
- Marina

**Einmalige Kosten:**

- Garage: €5.660 (PLN 24.000)

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Zaun Garage Barrierefrei 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.