



Exklusive Maisonette in Swinemünde nur 10 Min vom Ostseestrand entfernt kaufen

351,000 € (1,490,000 PLN)

Baujahr 1970 4 Zimmer ~125 m²

Beschreibung

Exklusive Maisonette-Wohnung in Swinemünde - nur 10 Gehminuten vom Strand entfernt!

Diese außergewöhnliche, zweigeschossige Wohnung befindet sich in der malerischen Küstenstadt Świnoujście, nur einen kurzen Spaziergang von einer der schönsten Ostseestrände entfernt. Die Immobilie bietet eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und der Nähe zum Meer – ideal für alle, die Entspannung und städtische Annehmlichkeiten gleichermaßen schätzen.

Aufteilung der Immobilie

Die großzügige Wohnfläche verteilt sich auf zwei Ebenen und umfasst:

- Offener, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Esszimmer und moderner Küche
- Schlafzimmer
- Zusätzlicher Raum (leicht in zwei separate Räume teilbar)
- Weiteres Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Gäste-WC
- Zwei Eingangsbereiche / Flure
- Begehbarer Kleiderschrank
- Hauswirtschaftsraum / Vorratskammer
- Sonniger Terrassenbereich

Hochwertige Ausstattung

Die Wohnung bietet höchsten Wohnkomfort dank durchdachter technischer Lösungen:

- **Zwei unabhängige Heizsysteme:**
 - Moderne Wärmepumpe
 - Gas-Zentralheizung
- **Klimatisierung:**
 - Klimaanlage auf beiden Ebenen und in allen Räumen

Die stilvolle Innenausstattung überzeugt durch elegante Materialien, raffinierte Details und ein stimmiges Farbkonzept, das einen zeitlos modernen Wohnstil unterstreicht. Die Eigentümer haben besonderen Wert auf Qualität und eine geschmackvolle Gestaltung gelegt – so entsteht ein Zuhause, das sowohl funktional als auch einladend ist.

Lage und Umgebung

Die Lage der Wohnung vereint Ruhe und Erholung mit unmittelbarer Nähe zur Stadt. In wenigen Minuten erreicht man zu Fuß das Stadtzentrum mit Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und weiteren Dienstleistungen.

Ein Spaziergang zum feinen Ostseestrand dauert nur etwa 10 Minuten – perfekt für Morgenrunden im Sand oder entspannte Feierabende am Meer. Die Umgebung ist ruhig und gepflegt – ein ideales Umfeld für Menschen, die nach einem intensiven Arbeitstag Erholung suchen.

Weitere Highlights

- Helle und großzügige Räume mit großen Fenstern
- Natürlicher Lichteinfall den ganzen Tag über
- Ruhiges und harmonisches Wohnumfeld
- Ideal für Familien, Paare oder Investoren

Diese Immobilie eignet sich sowohl als fester Wohnsitz, als auch als Ferienwohnung oder renditestarke Kapitalanlage. Hochwertiges Wohnen in Meeresnähe wird hier zum Alltag.

Wir laden Sie herzlich zur Besichtigung dieser einzigartigen Wohnung ein!

Details

Objektart: Wohnung

Verfügbar ab: 21.11.2023

Alte Preisvorstellung: 1.690.000
PLN

Gesamtfläche: 125,00 m²

Gebäudetyp: Altbau

Baujahr: 1970

Standard: Perfekter Zustand

Gebäudebeschaffenheit: Sehr gut

Bauweise: Ziegel

Küchentyp: Offene Küche

Anzahl der Badezimmer: 2

Anzahl der WCs: 1

Zufahrtsstraße: Ruhige Straße

Erdgeschosswohnung: Ja

Anzahl der Stockwerke (inkl. EG):
2

Warmwasseraufbereitung:

Gastherme mit zwei Heizkreisen

Heizung: Gas-Zentralheizung,

Wärmepumpe

Keller: Ja

Telefonanschluss: Ja

Starkstrom (400V): Ja

Gasanschluss: Ja

Klimaanlage: Ja

Internetanschluss: Ja

Kabelfernsehen: Ja

Kühlschrank: Ja

Waschmaschine: Ja

Backofen: Ja

Geschirrspüler: Ja

Türsprechanlage: Ja

Fenster: Kunststoff

Bodenbeläge: Feinsteinzeug,
Fliesen, Parkett

Umzäunung: Vollständig umzäunt

Anzahl der Stellplätze: 5

Garten: Ja

Ankleidezimmer: Ja

Terrasse: Ja

Anzahl der Terrassen: 1

Ausrichtung: Blick nach Norden und
Süden

Nächster Park: In der Nähe

Nächster Wald: In der Nähe

Nächstes Meer: In der Nähe

Nächstes Geschäft: In der Nähe

Nächste Kindertagesstätte: In der
Nähe

Nächste Bushaltestelle (PKS): In
der Nähe

Nächster Yachthafen: In der Nähe
Öffentliche Verkehrsanbindung:
In der Nähe

Nächste Polizeistation: In der
Nähe

Nächste Apotheke: In der Nähe

Nächstes Restaurant: In der Nähe

Nächstes Fitnessstudio: In der
Nähe

Nächste Bank: In der Nähe

Nächster Spielplatz: In der Nähe

Ausstattung des Badezimmers:

- Dusche
- Waschmaschine
- WC
- Waschbecken
- Fenster
- Handtuchheizkörper

Mikrowelle: Ja

Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss Keller Gas Klimaanlage Zaun Garten Garderobe
Terrasse an der Ostsee

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.