



Zentrale 3-Zimmer-Wohnung in Swinemünde mit Balkon und Garage – sofort bezugsfrei

144,000 € (610,000 PLN)

Baujahr 1970 3 Zimmer ~51 m²

Beschreibung

Stilvolle Wohnung im Zentrum von Świnoujście – Ideal für Stadtliebhaber

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Świnoujście! Diese gepflegte und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung bietet eine ideale Kombination aus Komfort, Funktionalität und urbanem Leben.

Highlights der Immobilie:

- **Zentrale Lage** – Direkt im Stadtzentrum, in unmittelbarer Nähe zum Einkaufszentrum Corso. Supermärkte, Restaurants, Cafés und lokale Attraktionen sind fußläufig erreichbar.
- **Exzellente Anbindung** – Optimal vernetzt mit öffentlichen Verkehrsmitteln in alle Teile der Stadt.

- **Ruhig und entspannt** – Trotz zentraler Lage sehr ruhig gelegen. Dreifachverglasung der Fenster sorgt für effektiven Schallschutz.
- **Praktischer Grundriss** – Insgesamt **50,74 m²** Wohnfläche, die individuell gestaltet werden kann.

Raumaufteilung:

- **Großzügiges Wohnzimmer** mit Zugang zum Balkon – das Herzstück der Wohnung, ideal zum Entspannen oder für gesellige Abende.
- **Gemütliche Hauptschlafzimmer** – optimaler Rückzugsort.
- **Zweites Schlafzimmer** – vielseitig nutzbar als Büro, Gästezimmer oder Kinderzimmer.
- **Separate Küche** – komplett ausgestattet mit Kühlschrank, Herd, Backofen, Geschirrspüler und Mikrowelle.
- **Modernes Badezimmer** – mit Waschbecken, WC, Dusche und Waschmaschine.
- **Einladender Flur** – mit Zugang zu allen Räumen.
- **Balkon** – für gemütliche Stunden im Freien mit Blick ins Grüne.
- **Kellerabteil** sowie Platz im Fahrradraum – bequem und sicher für Ihre Habseligkeiten und alles für den aktiven Lebensstil.
- **Garage verfügbar** – zusätzliche Sicherheit und Komfort für Ihr Fahrzeug.

Ausstattung & Komfort:

- Gebäude aus **Ziegelbauweise**
- Baujahr **1970**, sehr gepflegt und in **sehr gutem Zustand**
- Wohnung in **idealem Zustand**, ohne Renovierungsbedarf
- **Plastikfenster**, neue Elektrik und moderne Heizungsanlage
- **Fernwärme** sorgt für angenehme Temperaturen in der kalten Jahreszeit
- **Heißwasser über elektrischen Boiler**
- **Kabel-TV, Internet, Gegensprechanlage** – alles vorhanden für den modernen Alltag

Weitere Informationen:

- **Etage:** Hochparterre (insgesamt 4 Etagen im Gebäude)
- **Monatliche Nebenkosten:** ca. €117 (PLN 500)

Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die die Vorzüge des Stadtlebens genießen möchten, ohne auf Ruhe und Komfort verzichten zu müssen. Ob als neues Zuhause, Wochenendresidenz oder Investition – dieses charmante Objekt in Świnoujście überzeugt durch Lage, Ausstattung und hervorragenden Zustand.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Details

Art der Immobilie: Wohnung

Verfügbar ab: 27.11.2023

Wohnfläche: 50,74 m²

Gebäudetyp: Wohnblock

Baujahr: 1970

Standard: Perfekt

Gebäudezustand: Sehr gut

Mauerwerksmaterial: Ziegel

Anzahl der Stockwerke (inkl. EG):
4

Warmwasseraufbereitung:

Elektrischer Boiler

Heizung: Fernwärme

Keller: Vorhanden

Internet: Ja

Kabelfernsehen: Ja

Kühlschrank: Ja

Waschmaschine: Ja

Backofen: Ja

Geschirrspüler: Ja

Sprechanlage: Ja

Fenster: Kunststofffenster

Garage: Ja

Anzahl Balkone: 1

Badezimmerausstattung:

Waschbecken, WC, Waschmaschine,
Dusche

Mikrowelle: Ja

Früherer Preis: €152.347 (PLN
649.000)

Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee Keller Garage 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.