



## Moderne Apartments im Zentrum von Swinemünde – ideal zur Vermietung und Investition

**148,000 € (630,000 PLN)**

Baujahr 2024   1 Zimmer   ~32 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Moderne, voll ausgestattete Apartments in zentraler Lage von Świnoujście – ideal für Investoren und Feriengäste**

Entdecken Sie eine außergewöhnliche Investitionsmöglichkeit im Herzen von Świnoujście – einem dynamisch wachsenden Badeort an der Ostseeküste mit ganzjähriger touristischer Attraktivität.

Die Apartments am Plac Wolności bieten ein hervorragendes Potenzial zur Wertsteigerung Ihrer Immobilie. Dank der zentralen Lage und der Nähe zur

Promenade, den Stränden sowie beliebten Touristenattraktionen genießen diese Objekte ganzjährig hohe Nachfrage bei Kurz- und Langzeitgästen.

### Highlights der Immobilie:

- **Voll möbliert und bezugsfertig:** Jedes Apartment ist geschmackvoll eingerichtet und mit allen notwendigen Haushaltsgeräten ausgestattet – ideale Voraussetzungen für die sofortige Vermietung oder Eigennutzung.
- **Komfort und Funktionalität:** Die durchdachte Raumaufteilung beinhaltet ein gemütliches Wohnzimmer mit offener Küche sowie ein modernes Badezimmer.
- **Zusätzlicher Stauraum:** Zugang zu einem Kellerabteil bietet praktischen Stauraum für Bewohner oder Gäste.
- **Moderne Technik:** Internetanschluss, Kabelfernsehen und ein Video-Gegensprechanlage garantieren Komfort und Sicherheit.
- **Top Lage:** Das Gebäude befindet sich in einer der gefragtesten Gegenden Świnoujście – direkt am charmanten Plac Wolności, an der Ecke der Straßen Piastowska und Piłsudskiego. Die Nähe zum Stadtzentrum, zur Fähre „Bielik“, zum Strand und zu Einkaufsmöglichkeiten macht diese Lage besonders attraktiv.

### Gebäudeinformation:

- **Baujahr:** 2000
- **Komplett renoviert:** 2023 – Das Gebäude wurde einer umfassenden Modernisierung unterzogen und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand mit hochwertigen Gemeinschaftsflächen.
- **Parkmöglichkeiten:** Parkplätze stehen direkt vor dem Gebäude zur Verfügung.

### Wirtschaftliche Eckdaten:

- **Monatliches Hausgeld:** ca. €70 (PLN 300)

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, eine moderne, zentral gelegene Ferienwohnung in einer der beliebtesten Destinationen Polens zu

erwerben – mit sofortigem Vermietungspotenzial und langfristiger Wertsteigerung.

Nutzen Sie das Wachstumspotential von Świnoujście – profitieren Sie von einer Investition in Qualität, Komfort und Lage!

## Details

### Immobilienangebot

- **Immobilienart:** Wohnung
- **Verfügbar ab:** 30.01.2024
- **Gesamtfläche:** 31,97 m<sup>2</sup>
- **Gebäudetyp:** Bürogebäude
- **Baujahr:** 2024
- **Standard:** Perfekter Zustand
- **Gebäudestatus:** Neuwertig / Perfekter Zustand
- **Baumaterial:** Ziegel
- **Küchentyp:** Kochnische
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 3

## Eigenschaften der Immobilie

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.



**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.