



Swinemünde: Möbliertes Apartment an der Ostsee – Top-Investition nur 100 m zum Strand

301,000 € (1,275,000 PLN)

Baujahr 2010 2 Zimmer ~46 m²

Beschreibung

Komfortables Apartment in Międzyzdroje – Ihre perfekte Investition an der Ostsee

Wir präsentieren ein hochwertig ausgestattetes und vollständig möbliertes Apartment in Międzyzdroje – einer der beliebtesten Küstenorte an der polnischen Ostsee. Eine attraktive Gelegenheit sowohl zur Eigennutzung als auch als rentable Kapitalanlage.

Details zur Immobilie

- **Wohnfläche:** 45,53 m²
- **Zimmer:** Wohnzimmer mit offener Küche, separates Schlafzimmer, Badezimmer mit WC
- **Zustand:** Hervorragender Standard – modernes Design, hochwertige Materialien und erstklassige Ausstattung
- **Möblierung:** Vollständig möbliert und bezugsfertig
- **Parkplatz:** Eigenes Stellplatz im Preis inbegriffen

Fotos der Ausstattung und Ausführung geben einen deutlichen Eindruck vom gehobenen Standard.

Lage – nur 100 Meter vom Meer entfernt

Die Immobilie befindet sich in hervorragender Lage – nur ca. 100 Meter von der Meeresküste entfernt. Die Nähe zum Strand und zum Stadtzentrum macht dieses Angebot besonders attraktiv – sowohl für Urlauber als auch für Investoren, die auf regelmäßige Mieteinnahmen setzen.

Investitionspotenzial

Das Apartment generiert derzeit stabile Einnahmen durch eine bestehende Vereinbarung mit einer professionellen Verwaltungsfirma, die sich um Vermietung und Betreuung kümmert.

- **Regelmäßige Mieteinnahmen**
 - **Professionelle Objektverwaltung**
 - **Stabile Nachfrage dank Top-Lage**
-

Hauptvorteile auf einen Blick

- Exklusive Lage in Strandnähe
- Hoher Ausstattungsstandard
- Perfekte Kapitalanlage mit laufenden Einnahmen

- Bereits vermietet und professionell betreut
 - Attraktiver Preis: ab **€49.000 (PLN 208.250)** geschätzter möblierter Immobilienwert (ohne genaue Verkaufssumme)
-

Wir laden Sie herzlich zur Besichtigung ein – überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser außergewöhnlichen Immobilie in Międzyzdroje.

Details

Zu verkaufen: Modernes Apartment in Top-Zustand in einem Apartmenthaus

- **Preis:** ~1.350.000 PLN~
 - **Wohnfläche:** 45,53 m²
 - **Baujahr:** 2010
 - **Zustand:** Ideal
 - **Gebäudeart:** Apartmenthaus
 - **Geschossanzahl:** 4 (inkl. Erdgeschoss)
 - **Aufzug:** Ja
 - **Internetanschluss:** Ja
 - **Videoüberwachung:** Ja
 - **Gegensprechanlage:** Ja
 - **Garage:** Ja
-

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine moderne und gepflegte Wohnung in einem hochwertigen Apartmenthaus aus dem Jahr 2010. Die Gesamtwohnfläche beträgt 45,53 m² und bietet idealen Komfort für

Singles oder Paare, die städtisches Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit insgesamt vier Etagen und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar.

Der Zustand der Immobilie sowie des gesamten Gebäudes ist als ideal zu bezeichnen – Sie können sofort einziehen, ohne jegliche Renovierungsarbeiten.

Raumaufteilung und Ausstattung:

- **Wohnfläche:** 45,53 m²
- **Küche:** Moderner offener Küchenbereich (Küchenzeile), welcher fließend in das Wohnzimmer übergeht – ideal für geselliges Wohnen.
- **Badezimmer:** 1 voll ausgestattetes Badezimmer

- **Garage:** Im Preis ist ein Stellplatz in der Garage enthalten – bequem und sicher.

Familien mit Kindern bestens geeignet.

Besondere Merkmale:

- **Massivbauweise:** Das Gebäude wurde aus Porenbeton errichtet – hervorragende Wärme- und Schalldämmung.
- **Überwachung:** Das Objekt ist mit moderner Videoüberwachung ausgestattet – Sicherheit rund um die Uhr.
- **Kommunikation:** Eine Gegensprechanlage sorgt für zusätzliche Kontrolle beim Zutritt zum Gebäude.
- **Schnelles Internet:** Bereits verfügbar – ideal für Berufstätige im Homeoffice oder Streaming-Liebhaber.
- **Barrierefreier Zugang:** Dank Aufzug – auch für Senioren oder

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Lage mit gut ausgebauter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Fazit:

Diese Immobilie bietet Ihnen modernes, komfortables und sicheres Wohnen in einem einwandfreien Zustand. Perfekt für alle, die eine hochwertige Stadtwohnung suchen – ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren!

Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Garage 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.