



Moderne 4-Zimmer-Wohnung in Swinemünde – ideal für Familien oder als Kapitalanlage

165,000 € (698,000 PLN)

Baujahr 1993 4 Zimmer ~67 m²

Beschreibung

Attraktive 4-Zimmer-Wohnung in Świnoujście – ideal für Familien oder Investoren

Diese moderne, lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines im Bau befindlichen, gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug in Świnoujście. Sie eignet sich sowohl hervorragend als Investitionsobjekt zur Vermietung als auch als komfortables Zuhause für Familien.

Wohnfläche und Aufteilung

Die Wohnung bietet eine Gesamtfläche von **66,70 m²** und überzeugt durch eine durchdachte, funktionale Raumaufteilung. Sie besteht aus:

- einem großzügigen Wohnzimmer mit offener Küche – ideal als Wohn- und Entspannungsbereich
- **drei getrennten Schlafzimmern**
- einem **separaten Badezimmer**
- einem **separaten WC**
- einem Flur mit ausreichend Stauraum

Der moderne Stil setzt klare Akzente, während die liebevolle Detailgestaltung für eine wohnliche Atmosphäre sorgt. Dank der Fenster auf **drei Gebäudeseiten** ist die Wohnung außergewöhnlich hell und freundlich.

Ausstattung und Zustand

- **Modern eingerichtete Räume** mit hochwertigen Materialien
- Fußbodenheizung (separat zu zahlen)
- **Kellerraum** im Preis inbegriffen
- Das Gebäude wird zurzeit errichtet – Erstbezug möglich
- Wohnung in hochwertigem Standard – bezugsfertig, keine Renovierungsarbeiten notwendig

Betriebskosten

Die monatlichen Betriebskosten betragen ca. **€314 (PLN 1340)**. Darin enthalten sind:

- Vorauszahlungen für Zentralheizung
- Kalt- und Warmwasser
- Rücklagenbildung
- Müllentsorgung
- Verwaltungsgebühren

Die Wohnung ist sehr energieeffizient – eine Rückzahlung in Höhe von **ca. €702 (PLN 3000)** für das Jahr 2024 unterstreicht dies. Stromkosten und Fußbodenheizung sind zusätzlich zu entrichten.

Lage

Die Immobilie befindet sich in **sehr guter, familienfreundlicher Lage** in Świnoujście. In unmittelbarer Umgebung finden sich:

- weitläufige **Wälder und Grünflächen**
- Einkaufsmöglichkeiten
- **Kindergärten und Schulen**
- eine ruhige Nachbarschaft mit guter Anbindung

Besonderheiten

- Sehr gutes Preis-Leistungs-Verhältnis
- Attraktive Option sowohl für Eigennutzer als auch als renditestarke Kapitalanlage
- Erstklassiger Zustand – sofort bezugsbereit
- Durchdachte Aufteilung – ideal für Familienleben oder Vermietung

Zögern Sie nicht – diese charmante Wohnung ist eine seltene Gelegenheit auf dem Markt!

Wir laden Sie herzlich zur Besichtigung ein.

Details

Immobilienart: Wohnung
Gesamtfläche: 66,70 m²
Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus (Block)
Baujahr: 1993
Standard: Sehr gut
Zustand des Gebäudes: Gut

Bauweise / Wandmaterial: Ziegel
Küchentyp: Offene Küche (Kochnische)
Anzahl der Badezimmer: 1
Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 4
Unterkellerung / Keller: Keller

vorhanden

Fenstertyp: Kunststofffenster

Eigenschaften der Immobilie

Keller Aufzug 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.