



## Stilvolle Altbauwohnung in Swinemünde am Chopin-Park – 4 Zimmer, 98 m<sup>2</sup>, Balkon

**248,000 € (1,050,000 PLN)**

Baujahr 1920 4 Zimmer ~98 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Charmante Altbauwohnung mit Charakter – direkt am Chopin-Park in Świnoujście**

Suchen Sie nach Stil, Raum und Charakter, die nicht jeder Mode unterliegen? Dann entdecken Sie diese großzügige und stilvolle Wohnung im Herzen von Świnoujście – in einer der stimmungsvollsten Lagen, direkt an der Wyspiańskiego-Straße, gleich neben dem Chopin-Park.

### Die wichtigsten Merkmale:

- **Wohnfläche:** 98 m<sup>2</sup>

- **Raumhöhe:** bis zu 3,40 m (Flur leicht abgehängt)
- **Etage:** Hochparterre mit Fenstern zur Straße (Südwest) und zum Hof (Nordost)
- **Zimmeraufteilung:** 4 Zimmer, separate helle Küche, geräumiger Flur, Badezimmer
- **Balkon:** vorhanden

### Ausstattung und Zustand:

- **Küche** frisch renoviert, ausgestattet mit modernen, funktionalen Möbeln, freistehendem Kühlschrank, Gasherd mit Elektrobackofen, Geschirrspüler und Kraftstromanschluss
- **Zwei Kellerräume**, davon einer mit direktem Zugang aus der Wohnung – ideal als Vorrats- oder Weinkeller; der zweite mit Zugang über das Treppenhaus – derzeit als Waschküche/Lager genutzt
- **Originale Türrahmen und Türen** - stilvolle AltbauDetails erhalten
- **Neue Elektrik** in der gesamten Wohnung
- **Heizung und Warmwasser** über eine moderne Gastherme
- **Fenster:** Hochwertige PVC-Fenster in sehr gutem Zustand
- **Sicherheits-Eingangstür** und elektrische Außenrollläden
- **Böden:** Fliesen im Flur, in den Wohnräumen Eichenlaminat; alle Böden gut isoliert
- **Badezimmer:** sanierungsbedürftig – ideal zur Gestaltung nach eigenem Geschmack

### Das Gebäude:

- Kleine, charmante Altbauresidenz mit nur zwei Etagen, umgeben von viel Grün
- Sehr gepflegtes Treppenhaus – generalsaniert vor zwei Jahren, inkl. kompletter Erneuerung der Elektrik
- **Zugang barrierefrei:** Eingang mit Rampe für Personen mit eingeschränkter Mobilität
- **Parkmöglichkeiten:** Direkt vor dem Haus auf dem Hinterhof (Eigentum der Wohngemeinschaft) sowie entlang der Straße – ohne Parkgebühren

### Lage:

Świnoujście ist ein beliebter Kur- und Urlaubsort an der Ostsee, nur ca. 100 km von Stettin und 20 km von Misdroy entfernt. Die Eröffnung des Tunnels zum westlichen Teil der Stadt sorgt für verbesserten Zugang. In der Nähe befindet sich die Fähre nach Skandinavien sowie der Flughafen Heringsdorf (13 km).

Die Wohnung liegt direkt am Chopin-Park – umgeben von Geschäften, Schulen, Spielplätzen, Grünflächen und mit hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Buslinien 2, 9, B).

### Entfernungen:

- Kindergarten, Schule, Spielplatz: 200 m
- Fitnessstudio, Sporthalle, kleiner Supermarkt: 400 m
- Supermarkt „Stokrotka“ und Einkaufsgalerie „Corso“: 600 m
- Kurpark: 1 km
- Strand: nur 2 km (ca. 3 Min. mit dem Auto oder 10 Min. zu Fuß)

### Weitere Vorteile:

- **Niedriges Hausgeld:** €105 (PLN 450)
- **Strom & Gas:** verbrauchsabhängig
- **TV und Internetanschluss** im Gebäude verfügbar
- Möglichkeit zur **Möbelübernahme**
- **Vielfältige Unterstützung** rund um den Immobilienkauf – von Innenarchitekten bis zum Fotografen

Entdecken Sie hier eine Immobilie mit Geschichte und Potenzial – ideal für Familien oder Liebhaber großzügiger Altbauwohnungen mit Flair und Potenzial.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Gesamtfläche:** 98,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Altbau

**Baujahr:** 1920

**Standard:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Mit Fenster

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl der Etagen (inkl.**

**Erdgeschoss):** 2

**Raumhöhe:** 340 cm

---

### Ausstattung:

- **Warmwasserbereitung:** Gas-Durchlauferhitzer (Zweikreis)
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Gasanschluss vorhanden:** Ja
- **Kühlschrank:** Ja
- **Gasherd:** Ja
- **Backofen:** Ja
- **Geschirrspüler:** Ja
- **Fenstertyp:** Kunststofffenster
- **Bodenbeläge:** Parkett, Paneele, Feinsteinzeug (Gres)

- **Garage:** Ja
- 

### Umgebung:

- **Schwimmbad:** In der Nähe
- **Park:** In der Nähe
- **Wald:** In der Nähe
- **Meer:** In der Nähe
- **Fluss:** In der Nähe
- **Einkaufsmöglichkeiten:** In der Nähe
- **Kindertagesstätte:** In der Nähe
- **Kindergarten:** In der Nähe
- **Grundschule:** In der Nähe
- **Bahnhof (PKP):** In der Nähe
- **Flughafen:** In der Nähe
- **Marina:** In der Nähe
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe
- **Polizeistation:** In der Nähe
- **Apotheke:** In der Nähe
- **Gastronomie:** In der Nähe
- **Fitnessstudio:** In der Nähe
- **Bank:** In der Nähe
- **Spielplatz:** In der Nähe

## Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee   Gas   Garage   Keller   Garten   Balkon   Erdgeschoss

## 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.