



Investieren in Swinemünde: Moderner Ferienhauskomplex mit sechs Einheiten nahe der Ostsee

730,000 € (3,099,000 PLN)

Baujahr 2021 12 Zimmer ~392 m²

Beschreibung

Moderner Ferienhauskomplex mit hohem Investitionspotenzial in Świnoujście

Willkommen zu einem einmaligen Angebot in Świnoujście – einem ruhigen Küstenort mit herrlicher Natur, traumhaften Stränden und hervorragender touristischer Infrastruktur. In einem stillen Viertel, aber dennoch unweit vom Meer, befindet sich dieser moderne Komplex aus sechs ganzjährig nutzbaren Ferienhäusern – ein ideales Anlageobjekt für Investoren, die nach einer soliden und rentablen Kapitalanlage im Tourismussektor suchen.

Das Objekt im Überblick

- **Gesamtfläche der Gebäude:** ca. 392 m²
- **Grundstücksfläche:** ca. 1.745 m²

- **Baujahr der Häuser:** 2021
- **Bausubstanz:** sehr guter Zustand, moderne Bauweise aus Porenbeton
- **Gebäudeart:** freistehende, zweigeschossige Ferienhäuser (je ca. 64 m²)
- **Anzahl der Häuser:** 6
- **Etagen pro Haus:** Erdgeschoss + Obergeschoss
- **Anzahl der Badezimmer:** 6

Perfekt für die Ferienvermietung

Die Häuser sind speziell für touristische Vermietung konzipiert und erfreuen sich großer Beliebtheit. Dank langfristiger Kooperation mit deutschen Reiseveranstaltern sind die Unterkünfte während der Saison – von April bis November – nahezu vollständig ausgelastet. Die Möglichkeit einer ganzjährigen Vermietung steigert die Wirtschaftlichkeit zusätzlich.

Ausstattung & Außenbereich

Das großzügige Grundstück ist vollständig eingezäunt und durch ein automatisches Tor sowie einen separaten Fußgängerzugang erreichbar.

- **Gartenpavillon mit Grillplatz** – bietet Platz für ca. 25 Personen
- **Spielplatz für Kinder**
- **Nebengebäude mit ca. 8 m² Nutzfläche**
- **10 Pkw-Stellplätze**
- **Gepflegte gärtnerische Gestaltung für maximalen Komfort der Gäste**

Energieeffizienz

Die Häuser sind mit modernen, energiesparenden Wärmepumpen der Marke Kaisai ausgestattet, die im Winter für Heizung und im Sommer für Kühlung sorgen. Die Warmwasserversorgung erfolgt über elektrische Boiler. Dadurch werden die laufenden Betriebskosten minimiert und ein nachhaltiger Betrieb ermöglicht.

Ob für private Ferienvermietung oder als professionelles Anlageobjekt mit verlässlichem Einkommen – dieses Angebot in Świnoujście bietet Ihnen hervorragende Perspektiven. Das Objekt überzeugt durch seinen sehr guten Zustand, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten.

Wir laden Sie herzlich zur Besichtigung ein.

Details

Immobilientyp: Haus

Gesamtnutzfläche: 392,00 m²

Grundstücksfläche: 1.745,00 m²

Wohnfläche: 392,00 m²

Haustyp: Ferienhaus

Baujahr: 2021

Standard: Sehr gut

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Bauweise: Porenbeton

Anzahl der Badezimmer: 6

Anzahl der Etagen (inkl.

Erdgeschoss): 1

Garage: Ja

Anzahl der Garagenplätze: 10

Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee Garage Garten

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.