



Moderne 2-Zimmer-Wohnung im Herzen von Swinemünde – ideale Kapitalanlage

310,000 € (1,320,880 PLN)

Baujahr 2025 2 Zimmer ~70 m²

Beschreibung

Moderne Investitionswohnung im Herzen von Świnoujście

Willkommen in einer einzigartigen Wohngelage, die stilvolles Leben mit attraktiven Investitionsmöglichkeiten verbindet. Diese moderne Wohnung liegt im Zentrum von Świnoujście, am malerischen Plac Wolności – einer Top-Lage, nur einen kurzen Spaziergang von der Promenade, grünen Parks und dem Meer entfernt.

Das Apartment befindet sich im 1. Obergeschoss eines eleganten Neubaus mit geplanter Fertigstellung im Jahr 2025. Es bietet nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch hervorragendes Potenzial für kurzfristige oder langfristige Vermietung.

Aufteilung der Wohnung (Gesamtfläche 69,52 m²):

- Eingangsbereich: 7,53 m²
- Schlafzimmer: 16,55 m²
- Wohnbereich mit offener Küche: 40,02 m²
- Badezimmer: 5,42 m²
- Balkon (Westseite): 2,59 m²

Highlights:

- Neuwertiger Zustand (im Ausbauzustand – Möglichkeit zum schlüsselfertigen Finish)
- Helle Räume mit Westausrichtung
- Ruhige und zentrale Lage, ideal für Erholung und Vermietung
- Fußboden: Beton (individuelle Gestaltung möglich)
- Barrierefreier Zugang mit Aufzug
- Beheizung und Warmwasser über das städtische Netz
- Videogegensprechanlage vorhanden

Zusätzliche Optionen:

- Tiefgaragenstellplatz auf Wunsch
- Kellerabteil verfügbar

Umgebung & Lage:

Alles für den täglichen Bedarf und mehr liegt in unmittelbarer Nähe:

- Supermarkt: 30 m
- Restaurant: 160 m
- Geldautomat: 350 m
- Chopin-Park: 650 m
- Tankstelle: 800 m
- Strandpromenade: ca. 1,5 km

Das Viertel ist hervorragend angebunden und bietet eine angenehme Infrastruktur für Einheimische und Gäste. Die Nähe zur Promenade und zum Meer macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Preisoptionen:

- Kellerabteil ab €2.700 (PLN 11.500)
- Tiefgaragenstellplatz ab €22.200 (PLN 94.800)

Wir bieten auch weitere Wohnungen mit unterschiedlichen Größen und Grundrissen im selben Gebäude an – ideal für Eigennutzer und Investoren.

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause oder Ihre nächste Kapitalanlage in Świnoujście!

Details

Wohnung zum Verkauf

Immobilienart: Wohnung
Gesamtfläche: 69,52 m²
Grundstückseigentum: Eigentum
Gebäudetyp: Apartmenthaus
Baujahr: 2025
Standard: Entwicklerstandard
Bauweise: Silikatsteine
Küchentyp: Küchenzeile
Anzahl der Badezimmer: 1
Zimmergrößen: 39,66 m² + 15,55 m²
Anzahl der Etagen (inkl. EG): 4

Warmwasser: Fernversorgung

Heizung: Fernwärme

Aufzug: Ja

Gegensprechanlage: Ja

Bodenbelag: Beton

Garage: Ja

In der Nähe befinden sich:

- Park
- Meer
- Geschäft
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Gastronomie
- Bank

Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee Aufzug Garage Balkon

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.