



Swinemünde: Stilvolles Garten-Apartment nahe Strand und Zentrum in Top-Lage

182,000 € (775,000 PLN)

Baujahr 2021 2 Zimmer ~37 m²

Beschreibung

Stilvoller Garten-Apartment in Świnoujście – nur wenige Minuten vom Zentrum und Strand entfernt

Entdecken Sie dieses charmante Garten-Apartment in Świnoujście, gelegen in einem modernen Gebäude aus dem Jahr 2021. Das stilvoll eingerichtete und hochwertig ausgestattete Apartment überzeugt nicht nur durch seine geschmackvolle Innenausstattung, sondern auch durch einen eigenen, liebevoll angelegten Garten mit möblierter Terrasse – ideal zum Entspannen im Grünen.

Top-Lage in Świnoujście

Die Wohnung befindet sich in optimaler Lage:

- ca. 20 Gehminuten zum Sandstrand
- 5 Minuten zu Fuß ins Stadtzentrum

- 2 Minuten zum Einkaufszentrum Uznam
- 5 Minuten zum Erholungsgebiet rund um die Karsiborska-Straße mit Wald, Radweg und Pumptrack
- In direkter Nähe zur Uferpromenade und dem Fluss Świna

Vor dem Gebäude liegt eine Bushaltestelle und auf der Rückseite stehen mehrere öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Raumaufteilung und Ausstattung

Die Wohnung bietet ca. 37,39 m² Wohnfläche und besteht aus:

- Lichtdurchflutetem Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und in den sonnigen Süd-Ost-Garten
- Gemütlichem Schlafzimmer mit bodentiefem Fenster, Einbauschränk, Kommode und TV
- Modernem Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC und Handtuchheizkörper
- Funktionalem Flur
- Offener Küchenbereich mit hochwertiger Einbauküche inklusive aller Geräte

Die exklusive Küchenausstattung umfasst:

- Zweitüriger Samsung-Kühlschrank mit Eisspender
- Zwei-Zonen-Backofen von Samsung
- Bosch Kaffeevollautomat mit WLAN
- Bosch Küchenmaschine
- Tefal Air Fryer
- Hochwertige Zwieger-Töpfe
- Geschirr und Besteck von home&you
- Philips Aqua Staubsauger
- Electrolux Waschmaschine
- Dunstabzugshaube und Spülbecken

Das Wohnzimmer ist zusätzlich mit einem elektrischen Kamin mit Heizfunktion ausgestattet – für gemütliche Stunden an kühleren Tagen.

Weitere Highlights

- Fußbodenhöhe: ca. 2,70 m
- Stadtwasser- und Fernwärmeversorgung
- Kunststofffenster
- Hochwertiger Bodenbelag (Laminat)
- Elektrischer Türöffner
- Kabel-TV und Internetanschluss
- Vollständige Umzäunung der Gartenfläche
- Aufzug im Gebäude
- Barrierefreier Zugang
- Gebäude mit Videoüberwachung
- Zweiachsige Ausrichtung Süd-Ost für viel Licht

Ein perfektes Zuhause oder Anlageobjekt

Diese liebevoll gestaltete Wohnung eignet sich ideal sowohl als fester Wohnsitz für Naturliebhaber als auch als komfortables Feriendomizil oder Investition an der Ostsee.

Optional: Für zusätzlich €4.700 (PLN 20.000) besteht die Möglichkeit, eine ca. 450 m² große Gartenparzelle (ROD) mit Obstbäumen und einer kleinen Gartenlaube, in der Nähe des Grenzübergangs Garz, zu erwerben. Ein wunderbares Extra für alle, die von einem grünen Rückzugsort träumen. Der Erwerb ist freiwillig.

Diese Immobilie bietet eine gelungene Kombination aus Komfort, Lage und Wohlfühlcharakter – überzeugen Sie sich selbst!

Details

Immobilienart: Wohnung

Gesamtfläche: 37,39 m²

Grundstückseigentum: Eigentum

Gebäudetyp: Apartmenthaus

Baujahr: 2021

Standard: Sehr gut

Gebäudestatus: Perfekt

Wandmaterial: Silikat

Küchentyp: Kochnische

Küchenfläche: 6 m²

Anzahl der Badezimmer: 1

Badezimmerfläche: 4 m²

Zufahrtsstraße: Kommunale Straße

Zimmerfläche: 16,10 m²

**Anzahl der Etagen (inkl.
Erdgeschoss):** 2

Raumhöhe: 2,70 m

Warmwasserversorgung:

Fernwärme

Heizung: Fernwärme

Aufzug: Ja

Internet: Ja

Kabel-TV: Ja

Kühlschrank: Ja

Waschmaschine: Ja

Backofen: Ja

Geschirrspüler: Ja

Überwachungssystem: Ja

Gegensprechanlage: Ja

Fenstertyp: Kunststoff

Bodenbelag: Paneele

Einfriedung: Vollständig

Garten: Ja

Barrierefrei: Ja

Kamin: Ja

Terrasse: Ja

Anzahl der Terrassen: 1

Terrassenfläche: 12 m²

Ausrichtung Süd: Ja

Ausrichtung Ost: Ja

In der Nähe befinden sich:

- Schwimmbad

- Wald

- Meer

- Fluss

- Geschäft

- Krippe

- Kindergarten

- Grundschule

- Jachthafen

- Öffentliche Verkehrsmittel

- Apotheke

- Fitnessstudio

- Spielplatz

Badezimmerausstattung: Dusche,
WC, Waschbecken,
Handtuchheizkörper

Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Zaun Garten Barrierefrei Kamin Terrasse 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.