



## Exklusives Apartmenthaus in Swinemünde – Investmentchance nahe Strand und Zentrum

**7,321,000 € (31,220,998 PLN)**

Rok budowy 2024    90 Pokoje    ~2.402 m<sup>2</sup>

### Opis

#### **Außergewöhnliche Investitionsmöglichkeit im Herzen von Świnoujście**

Zum Verkauf steht ein exklusives Apartmentgebäude mit 43 vollständig ausgestatteten Wohneinheiten, gelegen in bester Lage im Zentrum von Świnoujście – einer der beliebtesten Kurstädte an der polnischen Ostseeküste.

Die Apartments verfügen über unterschiedliche Größen zwischen 26 m<sup>2</sup> und 70 m<sup>2</sup> und bieten somit flexible Nutzungsmöglichkeiten – entweder als Feriendomizil, zur Langzeitvermietung oder als attraktives Investitionsobjekt mit sofortigem Ertragspotenzial.

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1985 errichtet und im Jahr 2023 einer umfassenden Modernisierung unterzogen. Bei der Renovierung wurde besonderer Wert auf Qualität, Komfort und modernes Design gelegt. Alle Apartments sind mit elektronischen Schließsystemen ausgestattet, die sich bequem per Smartphone-App bedienen lassen – ideal für den Einsatz im kurz- oder langfristigen Vermietungskonzept.

Die Apartments zeichnen sich durch einen hochwertigen Ausbaustandard aus und sind vollständig eingerichtet – ein sofortiger Bezug oder Beginn der Vermietung ist problemlos möglich.

### **Vorteile der Immobilie:**

- Top-Lage im Stadtzentrum von Świnoujście
- Nur wenige Gehminuten vom Strand entfernt
- Energieeffiziente und moderne Ausstattung
- Smart-Lock-System für komfortables Vermieten
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Eigennutzung, Ferienvermietung oder Kapitalanlage

### **Attraktives Investment mit Preisvorteil**

Świnoujście erfreut sich ganzjährig großer Beliebtheit bei polnischen und internationalen Touristen – die Nachfrage nach Apartments in dieser Region ist konstant hoch. Die Preise für Neubauten oder modernisierte Objekte im Stadtzentrum liegen durchschnittlich bei etwa €5.650 (PLN 24.000) pro Quadratmeter. Dieses Objekt bietet einen deutlich günstigeren Einstiegspreis von nur €3.060 (PLN 12.999) pro Quadratmeter – ein bedeutender Vorteil für Investoren, die von der Wertsteigerung und hohen Auslastung profitieren möchten.

Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine sofort betriebsbereite Immobilie in einer der gefragtesten Lagen Polens zu investieren. Dieses Objekt bietet sowohl sicheren Werterhalt als auch hervorragende Renditechancen durch Ferienvermietung oder langfristige Nutzung.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

## Szczegóły

**Objektart:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 21.02.2024

**Gesamtfläche:** 2.401,80 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2024

**Standard:** Sehr gut

**Baumaterial:** Ziegel

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

3

**Warmwasser:** Städtisches Netz

**Heizung:** Fernwärme aus lokaler  
Versorgung

**Gasanschluss:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**In der Nähe befinden sich:**

- Park

- Meer

- Geschäft

- Gastronomiebetrieb

- Bank

- Spielplatz

## Cechy nieruchomości

Gas 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.

## Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

## Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41