



## Charmantes Apartment mit Balkon in Swinemünde – nur 1 Min zur Promenade und zum Strand

**145,000 € (618,000 PLN)**

Rok budowy 2008 1 Pokoje ~26 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Charmantes Apartment in Strandnähe von Świnoujście

Dieses gemütliche Apartment befindet sich in hervorragender Lage – nur eine Minute zu Fuß von der beliebten Promenade entfernt. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit unmittelbarer Nähe zu Parkanlagen, einem Sandstrand, Restaurants, Geschäften und öffentlichem Nahverkehr.

## Wohnungsdetails

Die Wohnung liegt im ersten Stock eines modernen Apartmenthauses aus dem Jahr 2008 mit Aufzug und verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 25,75 m<sup>2</sup>. Ein sonniger Balkon von ca. 3,9 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen ein.

Die Raumaufteilung umfasst:

- ein einladendes Vorzimmer,
- einen offenen Wohnbereich mit Küchenzeile und direktem Zugang zum Balkon,
- ein Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Handtuchheizung.

## Ausstattung und Zustand

Die Immobilie befindet sich in sehr gutem Zustand – sofort bezugsfertig und vollständig eingerichtet. Sie eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Investitionsobjekt für die Ferienvermietung.

Der Wohnbereich ist ausgestattet mit:

- einem Doppelbett,
- einer ausklappbaren Schlafcouch,
- einer vollständig ausgestatteten Küchenzeile inkl. Kühlschrank, Mikrowelle und weiteren Elektrogeräten,
- Kunststofffenstern,
- modernen Laminatböden,
- Gegensprechanlage,
- Internet- und Kabelfernsehanschluss.

Das Bad ist zeitlos gefliest und mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen ausgestattet. Die Beheizung sowie Warmwasserversorgung erfolgen über das städtische Netz – komfortabel und effizient.

## Weitere Informationen

Die monatlichen Hausnebenkosten betragen etwa €118 (PLN 500).

Das Gebäude bietet vier Etagen und glänzt durch einen sehr gepflegten Zustand. Die Umgebung ist ruhig, grün und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Dank seiner Lage in Świnoujście – einem der beliebtesten Seebäder an der polnischen Ostseeküste – ist diese Immobilie eine hervorragende Wahl für Kapitalanleger, Wochenendpendler oder als Feriendomizil.

Zögern Sie nicht, sich dieses charmante Apartment bei Ihrem nächsten Aufenthalt in Świnoujście einmal näher anzusehen!

## Szczegóły

### Gemütliches Apartment mit Balkon in sehr gutem Zustand

**Wohnungstyp:** Apartment

**Wohnfläche:** 25,75 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus (Block)

**Baujahr:** 2008

**Gebäudestandard:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Bauweise:** Ytong

**Etagenanzahl (inkl. EG):** 4

**Etagenhöhe:** 260 cm

**Aufzug vorhanden:** Ja

### Ausstattung:

- **Küche:** Offene Küchenzeile
- **Badezimmer:** 1
- Dusche
- WC
- Handtuchheizkörper
- Waschbecken
- **Internetzugang:** Ja
- **Kabelfernsehen:** Ja

- **Fenster:** Kunststoff
- **Bodenbelag:** Laminat
- **Balkon:** 1 (Fläche: 3,9 m<sup>2</sup>)
- **Kühlschrank:** Ja
- **Mikrowelle:** Ja
- **Gegensprechanlage:** Ja

### Energieversorgung:

- **Warmwasser:** Städtisches Netz
- **Heizung:** Fernwärme

### Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage mit Zugang über eine Anliegerstraße. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe.

- In der Nähe befinden sich:** - Stadtpark  
- Meeresküste  
- Kindergarten  
- Bahnhof (PKP)

- Busbahnhof (PKS)
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Apotheke
- Gastronomische Einrichtungen
- Fitnessstudio

- Bank
- Spielplatz

Ein idealer Ort für Singles, Studenten oder als Ferienwohnung.

## Cechy nieruchomości

Aufzug 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.

## 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