



## Swinemünde: Komfortable 2-Zimmer-Wohnung nahe Strand mit großer Loggia

**146,000 €**

Baujahr 2009    2 Zimmer    ~49 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Komfortable 2-Zimmer-Wohnung nahe dem Strand in Świnoujście

Diese helle und funktional geschnittene Wohnung befindet sich in der geschlossenen, überwachten Wohnanlage Platan. Der Strand ist nur ca. 1,2 km bzw. rund 15 Gehminuten entfernt.

#### Raumaufteilung

- Eingangsbereich mit Einbauschränk
- Wohnzimmer mit Zugang zur großzügigen Loggia
- Schlafzimmer
- Separate Küche

- Badezimmer mit Dusche und WC

## Ausstattung

Die Wohnung bietet 49,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich in einem guten Zustand. Große Fenster sorgen für eine angenehme Belichtung. Die Böden sind mit Paneelen, Terrakotta und Feinsteinzeug ausgestattet.

Das gepflegte Apartmenthaus aus dem Jahr 2009 überzeugt durch einen sehr guten Gebäudezustand, Aufzug, Fernwärme und Warmwasserversorgung über das städtische Netz. Die Wohnanlage verfügt über ein charmantes Innenpatio, Monitoring sowie barrierearme Einrichtungen.

## Zusätzliche Information

Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann gegen Aufpreis erworben werden.

Eine attraktive Immobilie sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage für die Ferienvermietung.

## Details

### Moderne Wohnung in ruhiger Lage

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohnung mit einer Gesamtfläche von **49,20 m<sup>2</sup>** in einem modernen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr **2009**.

Die Wohnung verfügt über eine **separate Küche** und befindet sich in gutem Zustand. Das Gebäude präsentiert sich in einem ausgezeichneten, sehr gepflegten Zustand.

### Ausstattung

- Separate Küche mit Mikrowelle

- Kunststofffenster
- Bodenbeläge aus Paneelen, Terrakotta und Feinsteinzeug
- Fernwärme und Warmwasserversorgung über das städtische Netz
- Aufzug
- Garage
- 400-V-Starkstromanschluss
- Videoüberwachung
- Barrierefreie Einrichtungen

Das Gebäude wurde in Silikatbauweise errichtet und verfügt über insgesamt **4**

**Etagen.** Die Zufahrt erfolgt über eine ruhige Straße.

## Eigenschaften der Immobilie

Balkon

## Swinemünde

Świnoujście to miasto portowe i uzdrowiskowe na samym północnym zachodzie Polski, położone na trzech wyspach (Uznam, Wolin, Karsibór). Posiada najszerszą plażę w Polsce (ponad 20 km długości) i liczne obiekty spa. Miasto było znanym kurortem bałtyckim już w XIX wieku. Warte zobaczenia są Fort Gerharda, latarnia morska (43 m wysokości) i duże promenady nadmorskie. Świnoujście łączy morski styl z łagodnym klimatem morskim.

## 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.

**Karol Kostyrka**

+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.

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.