



Möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Swinemünde nahe der Ostsee

125,000 €

Baujahr 2023 2 Zimmer ~46 m²

Beschreibung

Modern möblierte Wohnung in Świnoujście-Warszów

Diese vollständig möblierte und ausgestattete Wohnung befindet sich in einem modernen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2023 im Stadtteil Warszów von Świnoujście.

Die Wohnfläche von 45,61 m² umfasst: - zwei gut geschnittene Zimmer, davon ein Wohnbereich mit Küchenzeile, - einen großzügigen Balkon mit 5,56 m², - ein Badezimmer mit 4,75 m².

Die Räume verteilen sich auf 34,09 m² und 6,77 m² und bieten ein komfortables Wohnambiente in sehr gepflegtem, neuwertigem Zustand.

Gebäude und Ausstattung

Das fünfgeschossige Gebäude mit insgesamt 34 Wohneinheiten wurde modern ausgeführt und ist barrierearm gestaltet. Es verfügt über einen Außen- und Innenaufzug sowie großzügige Treppenhäuser.

Weitere Vorzüge: - individuelle Heizung, - Kellerabteil im Angebot enthalten, - Tiefgarage mit 24 Stellplätzen, - 10 überdachte Außenstellplätze, - Kunststofffenster, - moderne Bauweise aus Leichtbeton und Beton.

Lage und Investmentpotenzial

Die Lage überzeugt durch die Nähe zur Natur: Das Gebäude ist von Wald umgeben, während ein rund 1,5 km langer neuer Radweg entlang der Jachtowa- und Rogozińskiego-Straße zu aktiver Erholung einlädt.

Die Wohnung eignet sich sowohl als komfortabler Zweitwohnsitz an der Ostsee als auch als Kapitalanlage. Aus der Vermietung wird derzeit ein monatlicher Ertrag von €687 (PLN 3.000) erzielt.

Ein Außenstellplatz ist verpflichtend zusätzlich zu erwerben: €6.865 (PLN 30.000).

Details

Moderne Wohnung in neuwertigem Zustand

Zum Verkauf steht eine attraktive Wohnung mit einer Gesamtfläche von **45,61 m²** in einem modernen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr **2023**.

Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit **4 Etagen** und überzeugt durch ihren idealen Zustand sowie eine funktionale Raumaufteilung. Die offene

Küchenzeile schafft einen hellen, modernen Wohnbereich.

Ausstattungsmerkmale

- Gesamtfläche: **45,61 m²**
- Offene Küche / Küchenzeile
- Kunststofffenster
- Gebäudeart: Mehrfamilienhaus
- Baujahr: **2023**
- Gebäudezustand: ideal
- Wandmaterial: Porenbeton
- Aufzug vorhanden
- Garage vorhanden

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.