



Möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Swinemünde – ideal als Kapitalanlage

120,000 €

Baujahr 2023 2 Zimmer ~45 m²

Beschreibung

Modern möblierte Wohnung in Świnoujście – Stadtteil Warszów

Zum Verkauf steht eine vollständig möblierte und ausgestattete Wohnung inklusive Kellerabteil in einem modernen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2023.

Die Wohnung bietet **45,44 m²** Wohnfläche und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung. Sie umfasst zwei separate Zimmer, darunter ein heller Wohnbereich mit Küchenzeile und Zugang zum großzügigen Balkon mit **5,56 m²**. Das Schlafzimmer verfügt über ca. **6,77 m²**, der Wohnbereich über ca. **34,09 m²**. Ergänzt wird das Angebot durch ein Badezimmer mit **4,75 m²**.

Ausstattung und Gebäude

Das gepflegte Gebäude verfügt über fünf Ebenen und insgesamt 34 Wohneinheiten. Es wurde in moderner Bauweise aus Leichtbeton und Beton errichtet und ist barrierefreundlich gestaltet.

- Vollständig möbliert und ausgestattet
- Balkon mit großzügiger Fläche
- Kellerabteil inklusive
- Individuelle Heizung
- Kunststofffenster
- Außen- und Innenaufzug
- Geräumige Treppenhäuser
- Tiefgarage mit 24 Stellplätzen
- 10 überdachte Außenstellplätze

Ein Tiefgaragenstellplatz ist verpflichtend für **€9.153 (PLN 40.000)** zusätzlich zu erwerben.

Lage und Investitionspotenzial

Die Immobilie befindet sich im ruhigen, naturnahen Stadtteil Warszów in Świnoujście. Die Umgebung mit Waldflächen sowie ein rund 1,5 km langer neuer Radweg entlang der Straßen Jachtowa und Rogozińskiego bieten attraktive Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Dank der gefragten Lage und der positiven Entwicklung des lokalen Immobilienmarktes eignet sich die Wohnung sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage. Derzeit erzielt sie aus Vermietung monatliche Einnahmen von **€686 (PLN 3.000)**.

Details

Moderne Wohnung in neuwertigem Gebäude

Zum Verkauf steht eine attraktive Wohnung mit einer Gesamtfläche von

45,44 m² in einem modernen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr **2023**.

Die Immobilie befindet sich in einem **idealen Zustand** und überzeugt durch

eine funktionale Raumaufteilung sowie einen offenen **Küchenbereich mit Küchenzeile**. Große Kunststofffenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Gebäude verfügt über **4 Etagen**, wurde aus Porenbeton errichtet und befindet sich ebenfalls in einem hervorragenden Zustand.

Eckdaten: - Wohnfläche: **45,44 m²** -
Immobilientyp: Wohnung - Baujahr: **2023** -
Zustand der Wohnung: ideal -
Gebäudezustand: ideal - Küche: offene
Küchenzeile - Fenster: Kunststofffenster -
Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus - Anzahl
der Etagen: **4** - Wandmaterial: Porenbeton

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.