



Moderne Ferienwohnung in Swinemünde nahe Strand & Promenade – Kapitalanlage

194,000 €

Baujahr 2020 1 Zimmer ~33 m²

Beschreibung

Moderne Ferienwohnung in Świnoujście – nahe Strand und Promenade

Diese geschmackvoll ausgestattete Ferienwohnung befindet sich in einem modernen Apartmentgebäude von 2020 in der attraktiven Kurzone von Świnoujście. Die ruhige Straße ist für den Autoverkehr gesperrt und bietet beste Voraussetzungen für entspannte Aufenthalte an der Ostsee.

Die Wohnung wird derzeit privat genutzt und erfolgreich kurzfristig an Feriengäste vermietet. Die professionelle Vermietungsverwaltung ermöglicht eine komfortable Kapitalanlage mit attraktivem Vermietungspotenzial.

Die Wohnung

- Wohnfläche: **32,56 m²**
- Funktionaler Grundriss mit Wohnbereich, Küchenzeile, Bad und Balkon
- Westausrichtung mit neuen Holzfenstern
- Fußbodenheizung und Klimaanlage
- Großzügige Einbauschränke im Flur
- Hochwertiger Zustand

Der helle Wohnbereich bietet ein bequemes Doppelbett, ein Schlafsofa sowie einen Esstisch mit Stühlen. Damit eignet sich die Wohnung ideal für entspannte Urlaubstage und die Vermietung an Gäste.

Die maßgefertigte Küchenzeile ist hochwertig möbliert und vollständig ausgestattet – mit Induktionskochfeld, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler und Mikrowelle.

Das moderne Bad verfügt über eine Dusche, ein wandhängendes WC, ein Waschbecken und eine Waschmaschine.

Gebäude und Ausstattung

- Modernes Apartmenthaus, Baujahr 2020
- Aufzug
- Videoüberwachung und Sicherheitsdienst
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Modernes Rotationsparksystem
- Fernwärme sowie Warmwasserversorgung über das städtische Netz
- Volleigentum mit Grundbuch

Lage

Die Lage verbindet Ruhe mit unmittelbarer Nähe zu den wichtigsten Attraktionen von Świnoujście:

- ca. 500 m zum Strand
- ca. 300 m zur Promenade

- Kurpark, Amphitheater, Promenadenbrunnen, Geschäfte, Cafés und Restaurants bequem zu Fuß erreichbar

Świnoujście liegt direkt an der deutschen Grenze auf den Inseln Usedom und Wolin. Die Stadt begeistert mit einem breiten Sandstrand, der lebhaften Promenade und einem vielfältigen ganzjährigen Freizeitangebot.

Laufende Kosten

Monatliches Hausgeld: ca. **€137 (PLN 600)**

Strom nach Verbrauch.

Details

Moderne Wohnung in idealem Standard

- **Wohnfläche:** 32,56 m²
- **Immobilientyp:** Wohnung
- **Baujahr:** 2020
- **Gebäudeart:** Mehrfamilienhaus / Apartmentgebäude
- **Etage:** Gebäude mit 5 Etagen
- **Raumhöhe:** 2,60 m
- **Küche:** Küchenseite
- **Heizung:** Zentralheizung aus lokalem Fernwärmenetz
- **Warmwasser:** Städtisches Netz
- **Fenster:** Neue Holzfenster
- **Bodenbeläge:** Laminat, Feinsteinzeug und Parkett
- **Wandmaterial:** Silikatstein
- **Ausstattung:** Aufzug, Garage, Sicherheitsdienst, Monitoring und Mikrowelle

Eigenschaften der Immobilie

Garten 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.