



## Modernes 3-Zimmer-Apartment in Swinemünde nahe Wald und Radweg

**171,000 € (725,000 PLN)**

Baujahr 2023   3 Zimmer   ~67 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Modernes 3-Zimmer-Apartment in Świnoujście – Ideal für Eigennutzung oder als Anlage**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Świnoujście! Dieses großzügige 3-Zimmer-Apartment im Erstbezug befindet sich in einem modernen, 2023 errichteten Mehrfamilienhaus im beliebten Stadtteil Warszów – gelegen in direkter Nähe zum Wald und einem neu gestalteten, ca. 1,5 km langen Radweg entlang der Straßen Jachtowa und Rogozińskiego.

### Wohnfläche & Raumaufteilung

Die Wohnung bietet eine Gesamtfläche von 66,95 m<sup>2</sup> und überzeugt durch ihre funktionale und komfortable Raumaufteilung:

- Wohnbereich mit offener Küche und Zugang zum großen Balkon (5,56 m<sup>2</sup>)
- Zwei helle Schlafzimmer, eines davon mit begehbarem Kleiderschrank (Zimmergrößen: 37,55 m<sup>2</sup> / 9,78 m<sup>2</sup> / 14,81 m<sup>2</sup> – inklusive Garderobe)
- Badezimmer mit 4,81 m<sup>2</sup>
- Ein praktischer Abstellraum (4,41 m<sup>2</sup>) ist im Preis inbegriffen

### Ausstattung & Technik

Der fünfgeschossige Neubau wurde in solider Bauweise aus Keramzytbeton errichtet und bietet höchsten Wohnkomfort:

- Barrierefreier Zugang sowie Innen- und Außenaufzug
- Großzügige, helle Treppenhäuser
- Tiefgarage mit 24 Stellplätzen
- 10 überdachte Außenstellplätze
- Individuelle Gasheizung über eine hauseigene Heizungsanlage mit Logoterm-System
- Attraktive Gemeinschaftsflächen
- Kunststofffenster
- Gegensprechanlage vorhanden

### Lage & Umgebung

Das Objekt befindet sich in ruhiger, grüner Lage mit sehr gutem Anschluss an die städtische Infrastruktur. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Freien und punktet mit hohem Erholungspotenzial. Gleichzeitig besteht ein wachsender Immobilienmarkt vor Ort – ideal für Kapitalanleger.

### Zusätzliche Hinweise

Zwei überdachte Außenstellplätze gehören obligatorisch zum Angebot und kosten zusammen €14.120 (PLN 60.000).

Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser charmanten Immobilie – wir freuen uns auf Ihren Besuch!

## Details

### Eigentumswohnung in idealem Zustand – Baujahr 2023

- **Objektart:** Wohnung
- **Gesamtfläche:** 66,95 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksanteil:** Miteigentum (Anteil: 1)
- **Gebäudetyp:** Wohnblock
- **Baujahr:** 2023
- **Zustand der Wohnung:** Ideal
- **Zustand des Gebäudes:** Ideal
- **Bauweise:** Porenbeton
- **Etage:** Erdgeschoss
- **Anzahl der Etagen im Gebäude (inkl. Erdgeschoss):** 4
- **Aufzug im Gebäude:** Ja
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Küche:** Küchenzeile
- **Anzahl der Badezimmer:** 1
- **Gegensprechanlage:** Ja
- **Garage:** Ja

Diese moderne und hochwertig ausgestattete Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines neu errichteten Gebäudes mit Aufzug. Sie bietet eine Gesamtfläche von 66,95 m<sup>2</sup> und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie die moderne Architektur.

Zur Ausstattung gehört eine offene Küchenzeile, ein großzügiges Badezimmer sowie Kunststofffenster, die für eine gute Wärmedämmung und angenehmes Wohnklima sorgen.

Die Immobilie verfügt über einen eigenen Garagenstellplatz im Gebäude – eine echte Seltenheit und ein großes Plus für Komfort und Sicherheit.

Die Wohnung ist Teil eines neu errichteten, viergeschossigen Wohnblocks mit insgesamt idealem Zustand. Das Gebäude wurde 2023 aus hochwertigem Porenbeton erbaut und entspricht modernsten energetischen und technischen Standards.

Ein weiterer Pluspunkt: Das Haus ist mit einer Gegensprechanlage und einem geräumigen Aufzug ausgestattet, was es besonders komfortabel und barrierearm macht.

**Zusatzkosten:** Parkplatz in der Garage: €16.470 (PLN 70.000)

Diese Immobilie eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine hochwertige, moderne Wohnung

mit guter Infrastruktur und Ausstattung  
suchen.

## **Eigenschaften der Immobilie**

Erdgeschoss   Aufzug   Garage   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.

## **Zusammenarbeit mit uns**

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet. 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.



**Lukasz Szulborski**

**+49 172 971 53 41**

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.