



Neubauwohnung mit großer Terrasse in Swinemünde – nur 800 m von der Ostsee entfernt

164,000 € (694,800 PLN)

Baujahr 2023 2 Zimmer ~46 m²

Beschreibung

**Attraktive Neubauwohnung mit großzügiger Terrasse – nur 800 m vom Meer
entfernt**

Zum Verkauf steht eine moderne Neubauwohnung im Erstbezug, gelegen im hochwertigen Wohnkomplex „Posejdon“ aus dem Jahr 2023. Die Wohnanlage verbindet stilvolle Architektur mit funktionalen Lösungen sowie einer hervorragenden Lage nahe der Ostseeküste.

Wohnung im Überblick:

Die Wohnung mit einer Gesamtfläche von **46,32 m²** befindet sich in einem Mehrfamilienhaus und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung:

- **Wohnbereich mit offener Küche:** 32,27 m² mit Zugang zu einer großzügigen Terrasse (16,72 m²)
- **Schlafzimmer:** 9,96 m²
- **Badezimmer:** 4,44 m²

Die Wohnung befindet sich im Rohbauzustand (developer standard), was Ihnen maximale Freiheit bei der Gestaltung bietet.

Das Gebäude:

Die vierstöckige Wohnanlage verfügt über insgesamt 42 Wohneinheiten sowie eine moderne Tiefgarage. Das Gebäude wurde hochwertig errichtet und bietet zahlreiche Annehmlichkeiten für künftige Bewohner:

- **Rekreative Gemeinschaftsfläche** – grüne Dachterrasse oberhalb der Tiefgarage mit Spielplatz, Sitzbänken und Tischen
- **Hauseigene Tiefgarage** (optional) sowie **öffentliche Parkplätze** direkt vor dem Gebäude
- **Aufzug** mit Zugang zu allen Etagen
- **Moderne Heiztechnik** – Warmwasser und Heizung über eine energieeffiziente, zentrale Gasheizanlage
- **Erdgeschosswohnungen mit Rollläden**

Top-Lage in Meeresnähe:

Die ausgezeichnete Lage des Neubauprojekts ist einer der größten Vorteile. Nur **800 m** trennen die Wohnung von der Küste, was sie ideal für Freizeit, Sport und Erholung macht. In nur **600 m** Entfernung befindet sich ein brandneues Einkaufszentrum mit einem Lebensmittel-Discounter, einem Baumarkt, einer Tankstelle und einem Restaurant mit ca. 400 Sitzplätzen. Auch eine **Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs** befindet sich in unmittelbarer Nähe – maximale Mobilität ist also garantiert.

Hauptvorteile der Immobilie:

- Neubaustandard – Erstbezug
- Großzügiger Grundriss mit Terrasse
- Attraktive Wohnlage in beliebtem Stadtteil
- Durchdachte Infrastruktur und gute Anbindung
- Hohe Bauqualität und moderne Ausstattung
- Familienfreundliches Umfeld mit Spiel- und Freizeitfläche

Kaufpreis:

Der Preis der Wohnung beinhaltet bereits alle anfallenden Steuern und Gebühren.

Beispielrechnungen auf Anfrage (z.B. €70,000 (PLN 300,300)).

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um sich Ihren persönlichen Rückzugsort in Meeresnähe zu sichern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Details

Immobilienart: Wohnung

Küchentyp: Kochnische

Gesamtfläche: 46,32 m²

Anzahl der Badezimmer: 1

Gebäudeart: Wohnblock

Erdgeschosswohnung: Ja

Baujahr: 2023

Anzahl der Stockwerke (inkl.

Standard: Perfekt

Erdgeschoss): 2

Zustand des Gebäudes: Neuwertig

Aufzug im Gebäude: Ja

Wandmaterial: Betonblöcke

Fenstertyp: Kunststofffenster

Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee Erdgeschoss Aufzug

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.



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.

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.