



## **Luxuriöse Maisonette in Swinemünde – 350 m vom Strand, Sauna, Terrasse, Kamin**

**430,000 € (1,820,000 PLN)**

Rok budowy 2015   3 Pokoje   ~85 m<sup>2</sup>

### **Opis**

**Luxuriöse Maisonette-Wohnung in Świnoujście – Nur 350 m vom Strand entfernt**

Wir präsentieren Ihnen ein exklusives, zweigeschossiges Apartment in Świnoujście, nur ca. 350 Meter vom feinsandigen Strand und der beliebten Strandpromenade entfernt. Die Wohnung befindet sich in ruhiger, grüner Lage, eingebettet in den gepflegten Kurpark.

Die Umgebung bietet alles, was das Herz begehrt – ein medizinisch-rehabilitativer Komplex mit Schwimmbad, Fitnessraum sowie einer Vielzahl von Pflege- und Gesundheitsdienstleistungen befindet sich in direkter Nachbarschaft.

Die gepflegte Außenanlage beeindruckt durch stilvoll gestaltete Landschaftsarchitektur mit Springbrunnen, üppigem Grün, einem Spielplatz sowie Abstellplätzen für Fahrräder. Außerdem gibt es auf dem Gelände ein charmantes Bistro mit köstlicher Küche. Das gesamte Areal ist bewacht und bietet Ihnen ein Gefühl von Sicherheit und Exklusivität.

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines modernen Gebäudes mit Aufzug, das direkten Zugang zur geräumigen Tiefgarage mit mehreren Stellplätzen bietet.

**Wohnfläche: 84,63 m<sup>2</sup>**

Die stilvoll eingerichtete und hochwertig ausgestattete Wohnung verteilt sich auf zwei Ebenen:

**1. Ebene:** - Eingangsbereich mit Einbauschränke und Schuhschränken

- Flur
- Infrarotsauna
- Schlafzimmer mit Balkon
- Badezimmer mit WC

**2. Ebene:** - Großzügiger Wohnbereich mit Kamin, Essbereich und offener Küche

- Zugang zur sonnigen Terrasse (18 m<sup>2</sup>)
- Zweites Schlafzimmer
- Großes Badezimmer mit Eckbadewanne mit Hydromassagefunktion und WC

Das Apartment wurde mit viel Liebe zum Detail entworfen und bietet ein Höchstmaß an Komfort. Besonders hervorzuheben sind die Infrarotsauna, die Hydromassage-Badewanne sowie ein eleganter Billardtisch – perfekt für entspannte Abende zu Hause.

**Nebenkosten: ca. €235 (PLN 1.000) monatlich**

Diese außergewöhnliche Immobilie eignet sich sowohl als luxuriöser Zweitwohnsitz als auch als renditestarkes Anlageobjekt zur Ferienvermietung in einer der beliebtesten Lagen an der polnischen Ostseeküste.

Wir laden Sie herzlich ein, dieses besondere Apartment persönlich zu entdecken.

## Szczegóły

**Objekttyp:** Wohnung

**Gesamtfläche:** 84,63 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2015

**Standard:** Perfekter Zustand

**Wandmaterial:** Silikat

**Küchentyp:** Offene Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**

4

**Warmwasserquelle:** Städtisches Netz

**Heizung:** Fernwärme aus dem städtischen Netz

**Aufzug im Gebäude:** Ja

**Kühlschrank:** Ja

**Geschirrspüler:** Ja

**Sicherheitsdienst:** Ja

**Videoüberwachung:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Bodenbelag:** Paneele, Terrakotta

**Umzäunung:** Vollständig eingezäunt

**Garage:** Ja

**Entfernungen zu Annehmlichkeiten:**

- Schwimmbad: in der Nähe

- Park: in der Nähe

- Meer: in der Nähe

- Geschäft: in der Nähe

- Gastronomiebetrieb: in der Nähe

- Spielplatz: in der Nähe

## Cechy nieruchomości

Aufzug Sicherheit Zaun Garage Balkon an der Ostsee

## 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.

## Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

## Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41