



## **Moderne 4-Zimmer-Wohnung in Swinemünde – ideal für Familien oder als Kapitalanlage**

**165,000 € (698,000 PLN)**

Rok budowy 1993    4 Pokoje    ~67 m<sup>2</sup>

### **Opis**

**Attraktive 4-Zimmer-Wohnung in Świnoujście – ideal für Familien oder Investoren**

Diese moderne, lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines im Bau befindlichen, gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug in Świnoujście.

Sie eignet sich sowohl hervorragend als Investitionsobjekt zur Vermietung als auch als komfortables Zuhause für Familien.

### Wohnfläche und Aufteilung

Die Wohnung bietet eine Gesamtfläche von **66,70 m<sup>2</sup>** und überzeugt durch eine durchdachte, funktionale Raumaufteilung. Sie besteht aus:

- einem großzügigen Wohnzimmer mit offener Küche – ideal als Wohn- und Entspannungsbereich
- **drei getrennten Schlafzimmern**
- einem **separaten Badezimmer**
- einem **separaten WC**
- einem Flur mit ausreichend Stauraum

Der moderne Stil setzt klare Akzente, während die liebevolle Detailgestaltung für eine wohnliche Atmosphäre sorgt. Dank der Fenster auf **drei Gebäudeseiten** ist die Wohnung außergewöhnlich hell und freundlich.

### Ausstattung und Zustand

- **Modern eingerichtete Räume** mit hochwertigen Materialien
- Fußbodenheizung (separat zu zahlen)
- **Kellerraum** im Preis inbegriffen
- Das Gebäude wird zurzeit errichtet – Erstbezug möglich
- Wohnung in hochwertigem Standard – bezugsfertig, keine Renovierungsarbeiten notwendig

### Betriebskosten

Die monatlichen Betriebskosten betragen ca. **€314 (PLN 1340)**. Darin enthalten sind:

- Vorauszahlungen für Zentralheizung
- Kalt- und Warmwasser
- Rücklagenbildung
- Müllentsorgung
- Verwaltungsgebühren

Die Wohnung ist sehr energieeffizient – eine Rückzahlung in Höhe von **ca. €702 (PLN 3000)** für das Jahr 2024 unterstreicht dies. Stromkosten und Fußbodenheizung sind zusätzlich zu entrichten.

### Lage

Die Immobilie befindet sich in **sehr guter, familienfreundlicher Lage** in Świnoujście. In unmittelbarer Umgebung finden sich:

- weitläufige **Wälder und Grünflächen**
- Einkaufsmöglichkeiten
- **Kindergärten und Schulen**
- eine ruhige Nachbarschaft mit guter Anbindung

### Besonderheiten

- Sehr gutes Preis-Leistungs-Verhältnis
- Attraktive Option sowohl für Eigennutzer als auch als renditestarke Kapitalanlage
- Erstklassiger Zustand – sofort bezugsbereit
- Durchdachte Aufteilung – ideal für Familienleben oder Vermietung

Zögern Sie nicht – diese charmante Wohnung ist eine seltene Gelegenheit auf dem Markt!

**Wir laden Sie herzlich zur Besichtigung ein.**

## Szczegóły

**Immobilienart:** Wohnung

**Gesamtfläche:** 66,70 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus (Block)

**Baujahr:** 1993

**Standard:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Gut

**Bauweise / Wandmaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Offene Küche (Kochnische)

**Anzahl der Badezimmer:** 1

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

4

**Unterkellerung / Keller:** Keller vorhanden

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

## Cechy nieruchomości

Keller   Aufzug   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