



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

164,000 € (694,800 PLN)

Rok budowy 2023 2 Pokoje ~46 m²

Opis

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!

Szczegóły

Immobilienart: Wohnung

Gesamtfläche: 46,32 m²

Gebäudeart: Wohnblock

Baujahr: 2023

Standard: Perfekt

Zustand des Gebäudes: Neuwertig

Wandmaterial: Betonblöcke

Küchentyp: Kochnische

Anzahl der Badezimmer: 1

Erdgeschosswohnung: Ja

Anzahl der Stockwerke (inkl. Erdgeschoss): 2

Aufzug im Gebäude: Ja

Fenstertyp: Kunststofffenster

Cechy nieruchomości

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.

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