



## Bezugsfertige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Keller in Top-Lage in Swinemünde

**163,000 € (690,000 PLN)**

Rok budowy 1980 4 Pokoje ~63 m<sup>2</sup>

### Opis

**Komfortable 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Keller – Einzugsbereit in attraktiver Lage!**

#### **OBJEKTBSCHREIBUNG**

Diese gepflegte und bezugsfertige 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines niedriggeschossigen Wohngebäudes aus den 80er Jahren, in einer begehrten Wohngegend an der Grunwaldzka-Straße.

Die Wohnfläche beträgt **ca. 63,33 m<sup>2</sup>** und verteilt sich auf folgende Räumlichkeiten:

- Heller Wohnbereich mit Zugang zum **Balkon in südwestlicher Ausrichtung**
- Gemütliches Schlafzimmer
- Zwei weitere separate Zimmer – ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
- Voll ausgestattete Küche mit hochwertiger Einbauküche und modernen **Elektrogeräten**
- Funktionales Badezimmer mit Badewanne
- Flur mit praktischer **Einbauschränklösung**

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand: Glatt verputzte, gestrichene Wände, **Laminat-** und **Feinsteinzeugbodenbeläge** in den jeweiligen Bereichen. Durchdachter Grundriss und gut nutzbare Raumaufteilung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

**Ein separater Kellerraum** gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum.

### WOHNHAUS

Das Gebäude wurde in den 1980er Jahren errichtet und befindet sich in einem ordentlichen Zustand.

### NEBENKOSTEN

Das monatliche Hausgeld beträgt **ca. €208 (PLN 890)** und beinhaltet bereits Vorauszahlungen für Heizung sowie den Beitrag zum Instandhaltungsfonds.

### LAGE

Die Wohnung liegt in einer **sehr gefragten Lage** mit hervorragender Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte in unmittelbarer Nähe
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Vielseitige Freizeitmöglichkeiten im Umfeld

### FAZIT

Diese Wohnung ist ideal für Familien, Paare oder als Kapitalanlage. Die Kombination aus attraktiver Lage, funktionalem Grundriss und sofortiger Bezugsfertigkeit macht dieses Angebot besonders interessant.

**Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.**

## Szczegóły

**Eigenschaftstyp:** Wohnung

**Gesamtfläche:** 63,33 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 1980

**Standard:** Sehr gut

**Gebäudezustand:** Gut

**Wandmaterial:** Großtafelbauweise

**Küchentyp:** Separate Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Erdgeschoss:** Ja

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**  
4

**Keller:** Ja (Kellerräume vorhanden)

**Gasanschluss:** Ja

## Cechy nieruchomości

an der Ostsee   Erdgeschoss   Keller   Gas   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.

## 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