



## Exklusives Apartment mit riesiger Dachterrasse im Zentrum von Swinemünde

**590,000 € (2,496,852 PLN)**

Rok budowy 2027   2 Pokoje   ~136 m<sup>2</sup>

### Opis

**Exklusives Apartment mit großem Privatchterrasse im Herzen von Świnoujście**

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause – einem großzügigen Apartment mit ca. 136,44 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zwei Loggien und einer beeindruckenden Dachterrasse von 128 m<sup>2</sup>! Diese moderne Immobilie befindet sich in einem eleganten Neubauprojekt im Zentrum von Świnoujście und bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Komfort und Nähe zum Meer.

### Highlights der Immobilie

- **Geräumige Wohnfläche** von ca. 136 m<sup>2</sup> mit durchdachtem Grundriss

- **Zwei Loggien** und eine **riesige Dachterrasse** für Ihre privaten Momente im Freien
- **Moderne Gebäudetechnik**: energieeffiziente Systeme für maximalen Komfort
- **Fertigstellung geplant für Mitte 2027**

## Innovative Ausstattung

Das zwölfstöckige Gebäude wird in einem eleganten, minimalistischen Stil errichtet und überzeugt durch zahlreiche fortschrittliche und nachhaltige Lösungen:

- **Erdwärmepumpen** für umweltfreundliches und kosteneffizientes Heizen
- **Photovoltaikanlage** zur Energiegewinnung
- **Fußbodenheizung** in der gesamten Wohnung
- **6-Kammer-Fenstersystem** mit exzellenter Wärme- und Schalldämmung
- **Belüftete Außenfassade** – schützt vor Feuchtigkeit und sorgt für ideales Raumklima
- **Passives Kühlsystem** – natürliche Abkühlung an heißen Tagen ohne Klimaanlage
- **Robuste Bauweise** mit Silikatstein-Innenwänden und Stahlbetondecken
- **Einbruchsichere Eingangstür**
- **Wasseranschluss aus dem städtischen Netz**

## Gebäude und Umgebung

- **Moderne Aufzüge** für bequemen Zugang zu allen Etagen
- **Kellerraum** für zusätzlichen Stauraum
- **Vollständig umzäuntes Grundstück** mit Zugangskontrolle
- **Sicherheitsmaßnahmen** wie Videoüberwachung und Objektschutz
- **Garage** für Ihr Fahrzeug
- **Balkonfläche** von 1,5 m<sup>2</sup>

Die Innenräume der Gemeinschaftsbereiche werden in hellen, freundlichen Farben gestaltet, um die moderne Architektur und den besonderen Charakter des Projekts zu unterstreichen. Umweltfreundliche Technologien sorgen nicht nur für ein angenehmes Wohnklima, sondern auch für niedrige Betriebskosten und mehr Lebensqualität.

### Lage & Lebensqualität

Dieses Apartment eignet sich ideal für alle, die die Nähe zum Meer schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten zu wollen. Die hervorragende Lage im Zentrum von Świnoujście macht es zur perfekten Wahl – sowohl für ein komfortables Eigenheim als auch als Investition mit attraktivem Standortpotenzial.

Erleben Sie modernes Wohnen in einer der schönsten Küstenstädte Polens – stilvoll, energieeffizient und zukunftsorientiert.

### Zusatzinformationen

- **Küche mit offenem Durchgang**
- **1 Badezimmer**
- **12 Etagen im Gebäude**
- **Klimaanlage, Internet und Kabel-TV** vorhanden
- **Ausrichtung nach Osten**

**Nebenkosten für die Dachterrasse:** €52.84 (PLN 225)

Kontaktieren Sie uns für weitere Details zu dieser einzigartigen Immobilie und erleben Sie das exklusive Wohngefühl in Świnoujście.

## Szczegóły

**Eigentumswohnung im modernen Apartmenthaus**

**Gesamtfläche:** 136,44 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 2027

**Eigentumsform des Grundstücks:**  
Eigentum

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Standard:** Entwicklerzustand

**Zustand des Gebäudes:** Neuwertig

**Wandmaterial:** Silikat

**Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 12

**Kellerabteil:** vorhanden

**Aufzug:** ja

**Küche:** Offene Küche/ Küchenöffnung

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Balkonanzahl:** 1

**Balkonfläche:** 1,5 m<sup>2</sup>

**Ausrichtung:** Osten

### Ausstattung

- Klimaanlage
- 400V Starkstromanschluss
- Internetanschluss

- Kabelfernsehen
- Überwachungskameras
- Sicherheitsdienst
- Komplette eingezäuntes Grundstück
- Tiefgarage verfügbar

### Zusatzkosten

**Stellplatz in der Tiefgarage:** €26.295  
(PLN 112.000)

**Kellerabteil:** €4.697 (PLN 20.000)

## Cechy nieruchomości

Keller   Aufzug   Klimaanlage   Sicherheit   Zaun   Garage

## 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