



## **Sonnige Dachgeschosswohnung mit Extra-Vorraum in Swinemünde – sofort bezugsfrei**

**152,000 € (650,000 PLN)**

Baujahr 1998   3 Zimmer   ~84 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Charmante Dachgeschosswohnung mit zusätzlichem,  
abschließbarem Vorraum – selten genutzt, sofort verfügbar**

Diese gepflegte 5-geschossige Wohnanlage wurde 1998 erbaut. Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk (Dachgeschoss) und überzeugt durch ihre ruhige Lage sowie die Möglichkeit einer komfortablen Erweiterung des Wohnbereichs dank eines geräumigen, abschließbaren Vorraums.

Ein besonderes Highlight: Derzeit wird im Gebäude ein Personenaufzug installiert, der bis zum oberen Zwischengeschoß führen wird. Die Inbetriebnahme ist in Kürze geplant – ein bedeutender Komfortgewinn, insbesondere für das Dachgeschoß.

Die Wohnung wurde bislang nur sporadisch und ausschließlich in den Sommermonaten genutzt, was sich positiv auf den Erhaltungszustand und die geringe Abnutzung auswirkt. Sie ist sofort bezugsbereit.

## Ausstattung:

- Zentrale Heizungsanlage (FernwärmeverSORGUNG – PEC)
- Warmwasserbereitung ebenfalls über das zentrale Heizsystem
- Neuer Personenaufzug in Planung, Zugang bis zum oberen Zwischengeschoß
- Geräumiger, separater und abschließbarer Eingangsbereich
- Ruhige Dachgeschossebene ohne Dachschrägen
- Baujahr des Gebäudes: 1998

Diese Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, die eine ruhige, helle Wohnung mit Potenzial in einer gepflegten Wohnanlage suchen, sowie für Investoren, die Wert auf Kapitalanlagen mit Entwicklungsmöglichkeiten legen.

**Besichtigung jederzeit nach Vereinbarung möglich – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

## Details

**Art der Immobilie:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 26.02.2024

**Frühere Preis:** 750.000 PLN

**Gesamtfläche:** 83,55 m<sup>2</sup>

**Gebäudeart:** Wohnblock

**Baujahr:** 1998

**Standard:** Gut

**Wandmaterial:** Sonstiges

**Küchentyp:** Offene Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl der Etagen (inklusive Erdgeschoß):** 5

**Warmwasserquelle:** Fernwärme

**Heizung:** Fernwärme  
(Zentralheizung)

**Gasanschluss:** Ja

**Türsprechanlage:** Ja

## **Lage:**

Diese geräumige Wohnung besticht durch ihre Nähe zur Natur und hervorragende Infrastruktur. In unmittelbarer Umgebung befinden sich:

- Ein Park
- Ein Wald
- Das Meer

- Ein See
- Ein Yachthafen
- Ein Kinderspielplatz

Ob Sie sich nach Ruhe in der Natur sehnen oder nahe an Freizeitangeboten und Wasseraktivitäten wohnen möchten – diese Immobilie bietet zahlreiche Vorteile in idealer Lage.

Nutzen Sie die Gelegenheit!

## **Eigenschaften der Immobilie**

an der Ostsee Gas 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.

## Zusammenarbeit mit uns

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet. Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.

Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3,69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

## Steuerliche Vorteile

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.