



Neubauwohnung mit Parkblick und Top-Lage im Zentrum von Swinemünde

148,000 € (626,010 PLN)

Baujahr 2023 1 Zimmer ~38 m²

Beschreibung

Elegante Neubauwohnung mit Blick auf den Kurpark - zentrale Lage in Świnoujście!

Diese attraktive Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss einer stilvollen Stadtvilla mit Aufzug, die im Dezember 2023 fertiggestellt wurde. Das Gebäude liegt in einer der gefragtesten Lagen von Świnoujście – nur 15 Gehminuten von der berühmten Promenade und dem Ostseestrand entfernt.

Objektdetails:

- Wohnfläche: ca. 34,48 m²
- Badezimmer: ca. 3,46 m²

- Loggia: ca. 1,50 m²
- Ausrichtung: Nordseite (Frontseite) mit herrlichem Blick auf den Kurpark

Die Wohnung ist bezugsfertig in einem modernen Ausbauzustand:

- Offener Wohnbereich mit Küchenanschluss
- Hochwertige Gipsputz-Innenwände
- Betonestrich vorbereitet für den Bodenbelag
- Dreifachverglaste weiße PVC-Fenster
- Schallschutz-Eingangstür
- Zentrale Heizungsanlage mit Anschluss an Fernwärme
- Warmwasser ebenfalls über die städtische Versorgung
- vollständig installierte Elektro-, Wasser- und Abwassersysteme
- Zähler für individuelle Verbrauchserfassung
- Gegensprechanlage
- Anschluss für Kabel-TV
- Glasfaser-Internet

Gebäudeausstattung:

- Neubau aus dem Jahr 2023 mit eleganter Fassade
- Hochwertige Aufzugsanlage
- Balkone und Loggien an der Gebäudefront
- Repräsentatives Treppenhaus
- Öffentliche Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

Für das Jahr 2024 ist der Ausbau eines zusätzlichen fünften Stockwerks geplant. Die neuen Einheiten sollen exklusive Terrassen mit traumhaftem Blick auf den Piastenkanal bieten.

Lage - Alles in Ihrer Nähe:

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre Ausstattung und Bauqualität, sondern auch durch ihre traumhafte Lage im Herzen von Świnoujście:

- Nur ca. 15 Gehminuten zum Strand und der Promenade
- 2 Minuten zur Fähre

- 2 Minuten zum Kurpark
- 1 Minute zum Ufer des Piastenkanals
- 10 Minuten zur Marina
- Zahlreiche Cafés, Restaurants, Apotheken, Banken und Geschäfte in der Nähe
- Supermärkte wie Biedronka und Lidl fußläufig erreichbar
- Postfiliale und Einkaufspassage „CENTRUM“ in direkter Umgebung
- Nur 5 Minuten zum Einkaufszentrum CORSO

Fazit:

Diese helle, stilvolle Wohnung eignet sich ideal als Feriendomizil, Kapitalanlage oder für Eigennutzer, die eine Top-Lage in Świnoujście schätzen. Der Blick auf den Park, die Nähe zum Meer und das moderne Gebäude machen dieses Angebot besonders attraktiv.

Details

Art der Immobilie: Wohnung

Verfügbar ab: 03.07.2024

Gesamtfläche: 37,94 m²

Gebäudetyp: Altbau

Baujahr: 2023

Standard: Neubau (im Rohbauzustand)

Wandmaterial: Ziegel

Küchentyp: Kochnische

Anzahl der Badezimmer: 1

Wohnfläche (Zimmer): 34,48 m²

Anzahl der Etagen (inkl.

Erdgeschoss): 5

Raumhöhe: 250 cm

Warmwasserquelle:

Fernwärmenetz

Heizung: Fernwärme

Aufzug: Ja

Videoüberwachung: Ja

Gegensprechanlage: Ja

Fensterart: Kunststofffenster

Bodenbelag: Beton

Garage: Ja

Lage – In der Nähe befinden sich:

- Ein Park
- Ein Waldstück
- Die Ostsee
- Einkaufsmöglichkeiten
- Eine Kindertagesstätte
- Ein Kindergarten
- Eine Grundschule
- Ein Bahnhof (PKP)
- Ein Yachthafen
- Öffentliche Verkehrsmittel

- Eine Apotheke
- Gastronomische Einrichtungen
- Ein Fitnessclub
- Ein Krankenhaus
- Eine Bank
- Ein Spielplatz

Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee Aufzug Garage 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.

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.

Lukasz Szulborski
+49 172 971 53 41

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.

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.