



## **Exklusives Penthouse mit großer Terrasse im Zentrum von Swinemünde, nahe dem Strand**

**225,000 € (952,974 PLN)**

Baujahr 2023   2 Zimmer   ~48 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Außergewöhnliches Penthouse mit großzügiger Terrasse in zentraler  
Lage - nur 15 Gehminuten vom Strand entfernt**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Świnoujście! Dieses stilvolle Penthouse befindet sich im obersten Stockwerk eines brandneuen Gebäudes (Fertigstellung: Dezember 2023) und kombiniert modernes Design mit Funktionalität sowie einer hervorragenden Lage.

## Wohnfläche & Raumaufteilung

Diese 2-Zimmer-Wohnung bietet eine durchdachte Raumgestaltung auf einer Gesamtfläche von ca. 48 m<sup>2</sup>:

- **Wohnzimmer mit offener Küche** – ca. 22,30 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer** – ca. 18,74 m<sup>2</sup>
- **Flur** – ca. 3,75 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer** – ca. 3,34 m<sup>2</sup>
- **Zwei Balkone** – je ca. 3 m<sup>2</sup> mit verglasten Geländern
- **Sonnenterrasse** – ca. 25 m<sup>2</sup> mit herrlichem Blick auf den Piast-Kanal

Zusätzlich zur Wohnfläche laden die Balkone und die großzügige Dachterrasse zum Entspannen im Freien ein.

## Ausstattung & Komfort

Diese moderne Dachgeschoßwohnung überzeugt durch hochwertige Ausstattung: - Klimaanlage

- Fußbodenheizung
- Automatisches Dachfenster
- Schallgedämmte Eingangstür
- Weiße 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Glatte Gipswände
- Betonestrich für individuelle Bodenbeläge
- Elektro-, Wasser- und Abwasserinstallation
- Fernwärmeanschluss für Heizung und Warmwasser
- Medienzähler
- Gegensprechanlage
- Kabelfernsehen
- High-Speed-Glasfaser-Internet

## Gebäude & Umgebung

Das Wohnhaus verfügt über: - Moderne Fassade  
- Balkone und Loggien mit verglasten Geländern

- Aufzug
- Elegantes Treppenhaus

Das Gebäude bietet im 5. Obergeschoss exklusive Einheiten mit großzügigen Terrassen und Blick auf den Piast-Kanal sowie den beliebten Kurpark – ein einzigartiges Erlebnis zwischen Natur und Stadtleben.

## Attraktive Lage

Die Lage könnte kaum besser sein:

- **Nur ca. 15 Minuten zu Fuß zum Sandstrand**
- **Zentrum von Świnoujście**
- **Beliebte Promenade - ideal für Spaziergänge und Erholung**
- 2 Minuten zur Fährverbindung
- 2 Minuten zum Kurpark
- 1 Minute zur Uferpromenade des Piast-Kanals
- 10 Minuten zur Marina / Jachthafen
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe:
- Supermärkte wie Biedronka, Lidl
- Einkaufszentrum CENTRUM und CORSO (5 Gehminuten)
- Apotheken, Banken, Post
- Vielfältige Restaurants & Cafés

Außerdem stehen öffentliche Parkplätze außerhalb des Gebäudes zur Verfügung.

## Zusammenfassung

Diese Immobilie besticht durch ihre hervorragende Lage, moderne Ausstattung und die seltene Möglichkeit, einen großzügigen Außenbereich mit Ausblick zu genießen. Ideal sowohl als Eigenheim als auch als attraktive Investition in eine der beliebtesten Ferienregionen Polens.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung vor Ort.

## Details

**Wohnung zu vermieten -  
verfügbar ab dem 01.12.2024**

**Objekttyp:** Wohnung

**Bezugsfrei ab:** 01.12.2024

**Gesamtfläche:** 48,13 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Altbau

**Baujahr:** 2023

**Ausstattungsstandard:** Rohbau

(vom Bauträger)

**Bauweise:** Ziegelstein

**Küche:** Kochnische

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Zimmergrößen:** 22,30 m<sup>2</sup> und  
18,74 m<sup>2</sup>

**Etagenzahl (inkl. Erdgeschoss):** 5

**Raumhöhe:** 2,50 m

**Heiz- und**

**Warmwasserversorgung:**

- Fußbodenheizung
- Zentralheizung aus dem städtischen Netz
- Warmwasser aus dem städtischen Netz

**Ausstattung des Gebäudes:**

- Aufzug: Ja
- Videoüberwachung: Ja
- Gegensprechanlage: Ja

**Fenster:** Kunststofffenster

**Boden:** Beton

**Garage:** Ja

**Umgebung - alles in der Nähe:**

- Park
- Wald
- Meer
- Supermarkt
- Kindertagesstätte
- Kindergarten
- Grundschule
- Bahnhof (PKP)
- Jachthafen
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Apotheke
- Gastronomiebetriebe
- Fitnessstudio
- Krankenhaus
- Bank
- Spielplatz

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   Garage   Balkon   an der Ostsee

## 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).

# **Immobilien in Westpommern**

**#425387**

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.