



## Swinemünde: Bezugsfertige 4-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon in Toplage zu verkaufen

**262,000 € (1,115,772 PLN)**

Baujahr 2025   4 Zimmer   ~86 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### **Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon - Erstbezug in Świnoujście**

Zum Verkauf steht eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit einer Gesamtfläche von 86,17 m<sup>2</sup> sowie einem Balkon (2,53 m<sup>2</sup>), gelegen im ersten Obergeschoss eines modernen Neubaus an der ul. Piłsudskiego in Świnoujście.

## **Bezugsfertig - Bauprojekt in der Endphase!**

Die Bauarbeiten befinden sich in der finalen Abnahmephase. Die Wohneinheiten sind sofort bezugsbereit.

## **Raumaufteilung der Wohnung:**

- Wohnbereich mit offener Küche: 16,39 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1: 14,82 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2: 12,41 m<sup>2</sup>
- Ankleidezimmer / weiteres Zimmer: 15,41 m<sup>2</sup>
- Badezimmer 1: 4,87 m<sup>2</sup>
- Badezimmer 2: 3,50 m<sup>2</sup>
- Flur / Kommunikationsbereich: 18,76 m<sup>2</sup>
- Balkon: 2,53 m<sup>2</sup>

## **Weitere Ausstattungsmerkmale:**

- Tiefgarage mit Stellplätzen
- Abstellräume / Kellerabteile
- Vollständiges Eigentum (kein Erbbaurecht)
- Fernwärmeheizung mit Radiatoren
- Möglichkeit zur schlüsselfertigen Innenausstattung durch den Bauträger gegen Aufpreis

## **Attraktive Lage in Świnoujście:**

- Chopin-Park: 30 m
- Kurpark: 500 m
- Supermarkt (Żabka): 150 m
- Bank (PKO Bank Polski): 40 m
- Grundschule: 1,1 km
- Restaurants und Cafés: 80 m

## **Flexible Zahlungsmodalitäten:**

Die Zahlung kann ratenweise gemäß dem Baufortschritt erfolgen.

## Weitere Wohnungen verfügbar:

Es stehen auch andere Wohnungsgrößen im Objekt zur Auswahl.

Nutzen Sie die Gelegenheit, Teil dieser attraktiven Wohnanlage zu werden – ideal als Hauptwohnsitz, Feriendorf oder Kapitalanlage.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Details

**Art der Immobilie:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 30.04.2025

**Alter Preis:** 120.200 PLN

**Gesamtfläche:** 86,16 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform des Grundstücks:**

Eigentum

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2025

**Standard:** Entwicklertutorials

**Wandmaterial:** Silikat

**Küchentyp:** Kochnische

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Zimmerflächen:** 16,39 m<sup>2</sup> + 14,82

m<sup>2</sup> + 14,24 m<sup>2</sup> + 15,41 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Stockwerke (inkl.**

**Erdgeschoss):** 3

**Warmwasserversorgung:**

Fernwärme

**Heizung:** Zentralheizung aus dem städtischen Netz

**Aufzug im Gebäude:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Bodenbelag:** Beton

**Garage:** Ja

## In der Nähe befinden sich:

- Geschäft
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Gastronomiebetrieb
- Bank

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   Gas   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**

**#428248**

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.