Immobilien in Westpommern

#433635

Modernes Apartment in Sianozethen – 300 m zum Strand im 5 Mórz Resort

157,000 € (669,000 PLN)

Baujahr 2019 2 Zimmer ~49 m²

Beschreibung

Modernes Apartment am Meer – nur 300 m vom Strand entfernt | 5 Mórz Resort, Sianożęty

Wir präsentieren Ihnen ein voll ausgestattetes Apartment in der beliebten Ferienregion Sianożęty (Ustronie Morskie), nur 300 Meter vom Ostseestrand entfernt. Die Wohnung befindet sich in der modernen und hochwertig ausgestatteten Wohnanlage **„5 Mórz“**, einem gesicherten und umzäunten Komplex mit kontrolliertem Zugang (elektrische Schranke mit Fernbedienung oder Code).

Exklusive Annehmlichkeiten für Eigentümer und Gäste – kostenfrei nutzbar:

- Innenpool mit Bademeister
- Kinderbecken
- Jacuzzi
- Dampfbad
- Trockensauna
- Ruhebereich mit Salzwand
- Outdoor-Fitnessbereich
- Spielplatz für Kinder

Barrierefreier Zugang und Aufzug im Gebäude.

Wohnung im Überblick

Gesamtfläche: 48,8 m²
Zusätzliche Fläche:
- Balkon / Terrasse: 29,18 m²
- Abstellraum: 6,5 m²
- Tiefgaragen-Stellplatz: inklusive

Raumaufteilung: - **Wohnzimmer mit Küchenzeile:** 29,18 m²
- **Schlafzimmer:** 13,85 m²
- **Badezimmer (mit Dusche):** 5,77 m²

Ausstattung & Möblierung

Diese stilvolle Wohnung ist vollständig möbliert und sofort bezugsbereit – ideal als Zweitwohnsitz oder Anlageobjekt zur kurzfristigen Vermietung. Es besteht die Möglichkeit, das Apartment selbstständig oder über spezialisierte Agenturen touristisch zu vermieten.

Küche:
- Maßgefertigte Einbauküche

- Elektroherd, Backofen, Dunstabzugshaube
- Esstisch mit Stühlen

Wohnbereich:
- Schlafsofa
- Flachbildfernseher

Schlafzimmer:
- Doppelbett
- Geräumiger Kleiderschrank

Badezimmer:
- Duschkabine
- Waschmaschine mit Trockenfunktion

Balkon / Terrasse:
- Gartenmöbel
- Großzügige Fläche mit herrlichem Ausblick auf die Umgebung (4. Stock)
- Ausrichtung nach Osten, Süden und Westen – ideal für Sonnenstunden**

Lage und Erreichbarkeit

Die Anlage bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung – nur ca. 5 Minuten vom Autobahnanschluss (S6). In wenigen Minuten erreichen Sie sowohl das Zentrum von Ustronie Morskie als auch den breiten Sandstrand. Die Umgebung lädt zum Entspannen, Spazierengehen und aktiven Urlauben ein.

Preis: €156.000 (PLN 669.000) – inklusive Tiefgarage und Abstellraum

Für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Details

Immobilienanzeige – Wohnung in einem modernen Apartmenthaus

- **Immobilienart:** Wohnung
- **Verfügbar ab:** 06.06.2025
- **Gesamtfläche:** 48,80 m²
- **Gebäudetyp:** Apartmenthaus
- **Baujahr:** 2019
- **Zustand:** Perfekt – bezugsfertig
- **Baumaterial:** Ziegel
- **Küchentyp:** Offene Küche (Kochnische)
- **Anzahl der Badezimmer:** 1
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 4
- **Warmwasserquelle:** Gastherme mit zwei Kreisläufen
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Aufzug im Gebäude:** Ja
- **Gasanschluss vorhanden:** Ja

Ausstattung:
- Kühlschrank: Ja
- Backofen: Ja
- Geschirrspüler: Ja
- Fenster: Kunststofffenster
- Bodenbelag: –
- Überwachungssystem (Monitoring): Ja
- Gegensprechanlage vorhanden: Ja
- Grundstück umzäunt: Vollständig eingezäunt
- Garage: Ja

Lage und Umgebung:
- Der nächste Wald: in der Nähe
- Die Ostseeküste: in der Nähe
- Der nächste Lebensmittelladen: in der Nähe
- Die nächste Bushaltestelle (PKS): in der Nähe
- Das nächste Restaurant: in der Nähe
- Der nächste Spielplatz: in der Nähe

Diese moderne, perfekt ausgestattete Wohnung befindet sich in einem im Jahr 2019 erbauten, hochwertigen Apartmenthaus. Mit einer Wohnfläche von 48,80 m² bietet sie funktionalen Raum und hohen Wohnkomfort, ideal sowohl für Singles als auch Paare.

Die offene Küche ist voll ausgestattet mit Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler – perfekt für den täglichen Bedarf sowie zum Kochen mit Gästen. Das Badezimmer ist modern gestaltet und hell.

Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit Aufzug und ist vollständig erschlossen – inklusive Gasversorgung und Zentralheizung.

Ein besonderes Highlight: Die Lage bietet schnellen Zugang zur Natur – mit Wald und Meer in der Nähe – sowie zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Geschäften, öffentlichen Verkehrsmitteln, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten.

Sicherheit wird hier großgeschrieben: Das Grundstück ist vollständig eingezäunt, ein modernes Überwachungssystem ist integriert, ebenso eine Gegensprechanlage. Eine Garage rundet das Angebot ab – hier finden auch Ihr Fahrzeug und zusätzliche Abstellmöglichkeiten Platz.

Einziehen und wohlfühlen – vereinbaren Sie schon heute einen Besichtigungstermin!

Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee Aufzug Gas Zaun Garage Garten Balkon

Ziegenberg

Sianożęty (deutsch Ziegenberg) liegt im Gebiet von Ustronie Morskie zwischen Kolberg und Mielno. Der Ort besitzt einen langen, feinen Sandstrand mit mächtigen Dünen. Sianożęty ist ein ruhiger Ferienort, der vor allem Erholungssuchende anzieht. In der Umgebung gibt es einige Campingplätze und Ferienhäuser. Das Seeklima hier ist mild mit sauberer, salzhaltiger Luft.

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

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.

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.