



## **Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten und Terrasse in ruhiger Lage in Swinemünde**

**446,000 € (1,890,000 PLN)**

Baujahr 1997   7 Zimmer   ~215 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten und Terrasse in Świnoujście – Stadtteil Przytór**

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage von Świnoujście, im grünen Stadtteil Przytór – ideal für alle, die Ruhe, Privatsphäre und Nähe zur Natur schätzen. Das Haus steht auf einem rechteckigen Grundstück von 1.437 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 215 m<sup>2</sup>.

## Raumaufteilung

### Erdgeschoss:

- Großzügiger Wohnbereich mit Kamin und separater Entspannungszone – ca. 60 m<sup>2</sup>
- Separate Küche mit Essbereich – 16 m<sup>2</sup>
- Zwei separate Zimmer – 11 m<sup>2</sup> und 13 m<sup>2</sup>
- Durchgangszimmer – 11 m<sup>2</sup>
- Geräumiges Badezimmer mit Dusche – 8 m<sup>2</sup>
- Flur mit Treppenhaus

Die Küche bietet sowohl vom Flur als auch direkt vom Wohnzimmer aus Zugang. Sie ist ausgestattet mit Elektroherd, Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach sowie Geschirrspüler. Die Böden im Wohnbereich und den Zimmern sind mit Paneelen ausgelegt, die Küche ist gefliest.

### Obergeschoss:

- Gästezimmer – 11 m<sup>2</sup>
- Zweites Badezimmer – 11 m<sup>2</sup>
- Zwei große Zimmer à 18 m<sup>2</sup> mit Zugang auf einen großen, gemeinschaftlichen Balkon
- Von einem der Zimmer aus direkter Zugang zum Badezimmer

Ein Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum, ideal für saisonale Dinge.

## Ausstattung & Highlights

- Wohnzimmer mit großen Fensterfronten zur Terrasse und zum Garten – viel Tageslicht
- Zwei Terrassen: eine kleinere straßenseitig, eine größere südseitig mit Gartenzugang – Gesamtfläche ca. 50 m<sup>2</sup>
- Gepflegter Garten mit zahlreichen Pflanzen und Obstbäumen auf ca. 25 x 30 m Fläche
- Gartenpavillon und Geräteschuppen auf dem Grundstück
- Individuelle Gasheizung mit Warmwasserspeicher

- Alle Medien (Wasser, Strom, Gas, Abwasser) über städtisches Netz
- Ausreichend Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück
- Optional: Die vollständige Möblierung (wie auf den Fotos zu sehen) kann im Kaufpreis enthalten sein
- Kunststofffenster, Dachdeckung aus Blechdachziegeln
- Internet, Kabelfernsehen und Alarmsystem vorhanden

## Lage

Nur ca. 300 m entfernt befindet sich der Hafen Świnoujście-Łunowo mit direktem Zugang zur Ostsee, dem Stettiner Haff und dem See Wicko Wielkie. Die Marina bietet Grillplätze und eine wunderschöne Aussichtsterrasse – perfekt für Freizeitaktivitäten am Wasser.

Der Strand ist nur ca. 2,5 km Luftlinie entfernt. Der Zugang wird derzeit durch einen neu gebauten Übergang noch komfortabler gestaltet. Das Stadtzentrum von Świnoujście ist ca. 10 km entfernt und gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

## Fazit

Ein liebevoll gepflegtes Haus in sehr gutem Zustand, erbaut im Jahr 1997 – ideal als Familienwohnsitz oder Feriendomizil an der Ostsee. Genießen Sie großzügige Wohnräume, einen traumhaften Garten und die Nähe zu Strand und Wasser.

Einziehen und wohlfühlen!

## Details

**Objektart:** Einfamilienhaus

**Eigentumsform:** Eigentum

**Lage des Grundstücks:** Ebenes Gelände

**Bauweise:** Freistehend

**Gesamtfläche:** 215,00 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 1997

**Grundstücksfläche:** 1.437,00 m<sup>2</sup>

**Standard:** Sehr gut

**Grundstücksbreite:** 25,00 m

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Grundstückslänge:** 55,00 m

**Wandmaterial:** Sonstiges

**Grundstücksform:** Rechteck

**Küchentyp:** Separate Küche

**Nutzfläche:** 215,00 m<sup>2</sup>

**Küchenfläche:** 16 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Badezimmerflächen:** 11 m<sup>2</sup> + 8 m<sup>2</sup>

**Zufahrtsstraße:** Anliegerstraße

**Zimmergrößen:** 60 m<sup>2</sup>, 18 m<sup>2</sup>, 18 m<sup>2</sup>, 13 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**

1

**Warmwasserquelle:** Gastherme mit zwei Kreisläufen

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

**Strom:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Kabel-TV:** Ja

**Kühlschrank:** Ja

**Waschmaschine:** Ja

**Backofen:** Ja

**Geschirrspüler:** Ja

**Alarmanlage:** Ja

**Fenster:** Kunststofffenster

**Dacheindeckung:** Blechdachpfannen

**Dachboden:** Ausgebaut

**Garten:** Ja

**Wirtschaftsraum:** Ja

**Kamin:** Ja

**Terrasse:** Ja

**Anzahl Terrassen:** 2

**Terrassenfläche:** 50 m<sup>2</sup>

**Städtische Verkehrsanbindung:** In der

Nähe

**Badezimmerausstattung:** WC,  
Waschbecken, Badewanne, Dusche,  
Trockner, Waschmaschine, Fenster,  
Handtuchheizkörper

**Mikrowelle:** Ja

## **Eigenschaften der Immobilie**

an der Ostsee   Gas   Garten   Kamin   Terrasse   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.