



## **Swinemünde: Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage**

**412,000 € (1,750,000 PLN)**

Baujahr 1997 6 Zimmer ~215 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Freistehendes Einfamilienhaus mit schönem Garten in ruhiger Lage - 215 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Entdecken Sie ein charmantes Einfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von 215 m<sup>2</sup> auf einem gepflegten Grundstück von 1.437 m<sup>2</sup> - ideal für Familien, Ruhe suchende oder Naturliebhaber.

### **Lage**

Dieses gemütliche Zuhause befindet sich in einer malerischen, ruhigen Umgebung mit wunderschönem Ausblick. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine idyllische Marina, den Stettiner Haff, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie eine bequeme Verkehrsanbindung. Die beliebte Hauptstrand von Świnoujście ist nur ca. 14 km entfernt - perfekt für Ausflüge ans Meer.

## Grundstück und Garten

Das große und gepflegte Grundstück bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten: Ob gemütliche Sitzecke mit Pavillon, privater Pool oder Grillplatz – hier entsteht Ihr persönliches Gartenparadies.

## Ausstattung und Raumaufteilung

**Erdgeschoss:** - Heller Eingangsbereich - Großzügiger Wohnbereich mit Kamin und direktem Zugang zur Sonnenterrasse (61 m<sup>2</sup>) - Teiloffene Küche (16 m<sup>2</sup>) - Badezimmer mit Dusche (8 m<sup>2</sup>) - Zwei komfortable Zimmer (11 m<sup>2</sup> & 13 m<sup>2</sup>) – ideal als Schlafzimmer oder Home Office - Praktischer Hauswirtschaftsraum - Windfang / Vorraum

**Obergeschoss:** - Hauptschlafzimmer mit Balkon (18 m<sup>2</sup>) - Weiteres Schlafzimmer ebenfalls mit Balkon (18 m<sup>2</sup>) - Zusätzliches Zimmer (11 m<sup>2</sup>) - Großes Badezimmer mit Eckbadewanne und Whirlpoolfunktion (11 m<sup>2</sup>)

## Ausstattung

Das Haus wird vollständig möbliert verkauft – wie auf den Bildern dargestellt. Es wurde im Jahr 1997 erbaut, befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist sofort bezugsfertig. Die Beheizung sowie Warmwasserversorgung erfolgt über eine effiziente Gastherme. Kunststofffenster sorgen für gute Wärmedämmung, das Dach ist mit langlebiger Blechdachpfanne gedeckt.

Ein Einzelgaragenstellplatz ist vorhanden. Zusätzlich gibt es eine gepflasterte Zufahrt mit weiteren Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus. Die Zufahrtsstraße ist asphaltiert.

## Weitere Informationen

- Baujahr: 1997
- Zustand: Sehr gut
- Bauweise: Solider Mauerwerksbau (Stein/Hohlblock)
- Fenster: Kunststoff
- Heizung: Gas
- Dach: Blechdachpfanne

- Anzahl Balkone: 2
- Terrasse: Ja
- Garage: Ja (1 Stellplatz)

### Preis

Preis auf Anfrage.

Zur Orientierung: Ausstattung und Möbel im Haus sind im Preis inbegriffen.

Wir laden Sie herzlich ein, diese einzigartige Immobilie persönlich kennenzulernen – eine Oase der Ruhe mit Nähe zu Natur und Meer!

### Details

- **Immobilienart:** Haus
- **Gesamtnutzfläche:** 215,00 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 1.437,00 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** 215,00 m<sup>2</sup>
- **Haustyp:** Freistehend
- **Baujahr:** 1997
- **Standard:** Sehr gut
- **Gebäudezustand:** Sehr gut
- **Wandmaterial:**  
Hohlblocksteine
- **Küchentyp:** Durchgangsküche
- **Anzahl der Badezimmer:** 2
- **Stromanschluss:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Fenstertyp:** Kunststofffenster
- **Dacheindeckung:**  
Metalldachziegel
- **Garage:** Ja
- **Anzahl der Garagenplätze:** 1
- **Anzahl der Balkone:** 2
- **Terrasse:** Ja
- **Anzahl der Terrassen:** 1
- **Früherer Preis:** €444.705 (PLN 1.890.000)

### Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee   Gas   Garage   Terrasse   Garten   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.