Immobilien in Westpommern

#431146

Swinemünde: Charmantes Einfamilienhaus mit Garten nahe Ostsee und Innenstadt

423,000 € (1,800,000 PLN)

Baujahr 1930 5 Zimmer ~127 m²

Beschreibung

Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage in Świnoujście

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gepflegte Ziegelhaus aus den 1930er Jahren befindet sich in begehrter, ruhiger Wohnlage von Świnoujście – nur wenige Gehminuten von der Ostsee, Grünflächen und der Innenstadt entfernt. Die Immobilie bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 127 m² und befindet sich auf einem ca. 536 m² großen, eingezäunten Grundstück mit elektrischem Schiebetor.

Raumaufteilung

Das Haus verteilt sich über zwei Wohnetagen sowie ein ausgebautes Dachgeschoss und einen großen Kellerbereich mit vier trockenen Räumen und direktem Zugang zum Garten.

Erdgeschoss:
Einladender Vorraum, großzügiger Wohnbereich mit gemütlichem Kamin und Zugang zur sonnigen Terrasse, offener Essbereich und Küche, geräumiges Schlafzimmer sowie ein großes Badezimmer mit Dusche und WC. Die offene Gestaltung schafft ein harmonisches Raumgefühl mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

Obergeschoss:
Hier befinden sich drei weitere Schlafzimmer, eine zweite, kleine Küche, ein Badezimmer sowie ein zusätzliches WC. Die hochwertigen Holztreppen verleihen dem Haus ein warmes Ambiente.

Dachgeschoss:
Das ausgebaute Dachgeschoss bietet vielfältige Möglichkeiten – ob als zusätzliches Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum – hier können Sie Ihren Wohntraum verwirklichen.

Keller:
Großzügiger, vollunterkellerter Bereich mit viel Stauraum oder Gestaltungsmöglichkeiten für Hobby und Freizeit.

Ausstattung & Technik

- Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung
- Kamin im Wohnzimmer für gemütliche Abende
- Erneuerte Elektro- und Wasserinstallationen
- Kunststofffenster
- Bodenbeläge: pflegeleichte Paneele
- Internetanschluss vorhanden
- Stadtwasser und -kanalisation
- Separater, freistehender Garagenplatz für ein Fahrzeug

Außenbereich

Das Grundstück ist unregelmäßig geformt, aber schön angelegt und komplett umzäunt. Der liebevoll gestaltete Garten lädt zum Verweilen ein – sei es in

der Sonne auf der Terrasse oder im schattigen Grünbereich. Hier finden Sie auch zusätzlichen Stauraum in einem Nebengebäude.

Lage

Die Immobilie liegt an einer ruhigen Nebenstraße in Świnoujście (ul. Grottgera) – ideal für alle, die dem Trubel entfliehen und dennoch zentrumsnah wohnen möchten. In fußläufiger Entfernung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Gesundheitseinrichtungen, Restaurants und vieles mehr. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist hervorragend.

Verfügbarkeit

Das Haus ist ab dem 24. Februar 2025 bezugsfrei.

Nebenkosten

Die laufenden Unterhaltskosten sind sehr angenehm niedrig – ideal für Familien oder als Feriendomizil!

Zögern Sie nicht, dieses besondere Haus persönlich zu entdecken – wir laden Sie herzlich zur Besichtigung ein!

Grundstück: ca. 536 m²
Wohnfläche: ca. 127 m²
Schlafzimmer: 4
Badezimmer: 2 + WC
Garage: Ja (freistehend, 1 Stellplatz)
Heizung: Gaszentral + Kamin
Internet: Ja
Meer, Park, Wald, Spielplatz und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe

Details

Immobilienart: Doppelhaushälfte
Verfügbar ab: 24.02.2025
Grundstückslage: Ebenes Gelände
Gesamtfläche: 127,00 m²

Grundstücksfläche: 536,00 m²
Grundstücksbreite: 20,00 m
Grundstückslänge: 52,00 m
Grundstücksform: Unregelmäßig
Nutzfläche: 127,00 m²
Grundstückseigentum: Eigentum
Baujahr: 1930
Wohnstandard: Gut
Gebäudezustand: Gut
Bauweise: Ziegel
Küchentyp: Durchreiche
Anzahl Badezimmer: 2
Anzahl WC: 1
Zufahrtsstraße: Ruhige Straße
Anzahl Stockwerke (inkl. EG): 2
Warmwasser: Gasdurchlauferhitzer (2-Kreislauf)
Heizung: Gaszentralheizung
Keller: Ja
Stromanschluss: Ja
Gasanschluss: Ja
Abwasser: Anschluss an das städtische Netz
Wasserversorgung: Stadtwasser
Internet: Ja
Kühlschrank: Ja
Fenster: Kunststoff
Dachdeckung: Dachziegel
Dachgeschoss: Ausgebaut
Bodenbelag: Paneele
Grundstückseinfriedung: Zaun (Draht)
Garage: Ja
Garagentyp: Freistehend
Anzahl Garagenstellplätze: 1
Garten: Ja
Abstellraum/Nebengebäude: Ja
Kamin: Ja
Terrasse: Ja
Anzahl Terrassen: 1

Badausstattung: Dusche, Waschbecken, WC

Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend mit sehr guter Infrastruktur. Alle wichtigen Einrichtungen sind fußläufig erreichbar:

- Hallenbad, Park, Wald, Meer
- Einkaufsmöglichkeiten
- Krippe, Kindergarten, Grundschule
- Bahnhof, Busbahnhof, Marina
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Apotheke, Restaurant, Fitnessstudio
- Krankenhaus, Bank, Spielplatz

Ein charmantes und gepflegtes Doppelhaus mit großzügigem Grundstück und ausgezeichneter Wohnqualität. Ideal für Familien oder Paare, die Ruhe und zentrale Lage kombinieren möchten.

Frühere Preisvorstellung:
€470.353 (PLN 1.999.000)

Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee Keller Gas Garage Garten Kamin Terrasse

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

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.