



## Modernes Reihenhaushaus mit Garten in zentraler und ruhiger Wohnlage von Swinemünde

**539,000 € (2,300,000 PLN)**

Baujahr 2007   4 Zimmer   ~154 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Reihenmittelhaus mit Garten, großzügiger Wohnfläche und hochwertiger Ausstattung**

Dieses charmante Reihenmittelhaus mit ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Gesamtfläche ca. 200 m<sup>2</sup> inkl. ausgebautem Dachboden) bietet modernen Wohnkomfort für Familien, Paare oder alle, die großzügiges, hochwertiges Wohnen in stadtnaher Lage genießen möchten. Das Haus wurde 2007 erbaut und mit hochwertigen Materialien ausgestattet – der Zustand ist absolut bezugsfertig.

### Highlights der Immobilie

- **4 geräumige Zimmer**, darunter ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Kamin, gemütlicher Sitzecke und Essbereich sowie Zugang zur großzügigen Terrasse
- **2 stilvolle Badezimmer**, eines mit begehbare Dusche, das andere mit freistehender Badewanne, WC, Bidet und eleganter Waschtischlösung
- **Einladender Eingangsbereich** mit hellem Windfang und Flur mit großer Spiegelschrank-Lösung
- **Moderne offene Küche** mit großen Fenstern, ausgestattet mit hochwertigen Geräten: Doppel-Kühl-Gefrierkombination, Pyrolyse-Backofen, Einbau-Mikrowelle, Geschirrspüler, 90-cm-Induktionskochfeld, Abzugshaube, untergebautes Granitpülbecken und edler Granitarbeitsplatte
- **Schön angelegter Garten** mit großer neuer Terrasse (30 m²), Rattanmöbeln, Hängesesseln, Sonnenliegen, Gartenhaus, zahlreichen Pflanzungen, Sprinkleranlage und eigenem Brunnen (keine Kosten für Gartenbewässerung)
- **Dachboden (ca. 25 m²)** mit Fenster, über ausziehbare Dachbodentreppe zugänglich – ideal als zusätzlicher Stauraum oder Hobbyraum

### Ausstattung und Technik

- Massive Bauweise mit Ziegelmauerwerk
- Edler polierter Feinsteinzeugboden (120x120 cm) im Erdgeschoss
- Eichen-Holzboden in klassischer Fischgrätverlegung im Obergeschoss
- Solide Holztreppe auf Betonträger mit integrierter Beleuchtung
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Hochwertige Fenster („Oknoplast“) mit einbruchhemmenden Rollläden
- Hochsichere Haustür, Innentüren von „Porta“
- Gaszentralheizung mit energiesparendem Zweikreiskessel:
- Sommer: €40/Monat (PLN 170)
- Winter: €164/Monat (PLN 700)
- Stadtwasser und -abwasser: ca. €35/Monat (PLN 150)

- Garage direkt im Haus (elektrisches Tor von „Wiśniowski“)
- Installierte TV-Anschlüsse in allen Zimmern
- Kabelfernsehen von Vectra verfügbar

### Grundriss und Nutzung

- Grundstücksgröße: 360 m<sup>2</sup> (rechteckig – 9 x 40 m), ebenes Gelände
- Erdgeschoss:
  - Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse
  - Offene Küche
  - Gäste-WC mit Walk-in-Dusche
  - Abstellraum unter Treppe
  - Windfang und Diele mit Einbauschränk
  - Direkter Zugang zur Garage
- Obergeschoss:
  - Schlafzimmer mit Doppelbett
  - Zwei weitere Zimmer, z.B. als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer
  - Begehbare Kleiderschrank mit Fenster, Waschmaschine und Trockner
  - Großzügiges, helles Badezimmer
  - Quadratisch geschnittener Flur
  - Dachboden als zusätzlicher Stauraum oder Rückzugsort nutzbar

### Außenbereich

- Große Terrasse mit Platz für Gartenmöbel und Sonnenliegen
- Gepflegter Garten mit Rasen, Blumenbeeten und hoher Bepflanzung für absolute Privatsphäre
- Separater Gartenschuppen für Lagerung und Geräte
- Grundstück komplett umzäunt

### Lage

Das Haus befindet sich in einem gepflegten, geschlossenen Wohngebiet – ruhig, grün und dennoch zentral:

- Lidl: 100 m
- Bushaltestelle und Biedronka: 200 m

- Bahnhof Świnoujście Centrum: 250 m
- Fitnesspark, Spielplatz: in unmittelbarer Nähe
- Kirche: 300 m, Stadion und Amphitheater: 600 m

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Freizeitmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Die Nähe zum Meer, Wald und Fluss macht die Lage besonders reizvoll.

### Sonstige Informationen

- Grundstücksfläche: 360 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 154 m<sup>2</sup> (+ Dachboden ca. 25 m<sup>2</sup>)
- 1 Garage im Gebäude integriert
- Bezugsfertig – Möbelübernahme nach Vereinbarung möglich
- Ideal für gehobene Ansprüche – sofort einziehen und wohlfühlen

Vereinbaren Sie einfach einen unverbindlichen Besichtigungstermin – diese Gelegenheit sollten Sie sich nicht entgehen lassen!

## Details

**Immobilientyp:** Reihenhaus

**Gesamtfläche:** 154,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 360,00 m<sup>2</sup>  
(rechteckige Form)

**Nutzfläche:** 154,00 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 2007

**Baustandard:** Perfekter Zustand

**Gebäudezustand:** Perfekter  
Zustand

**Bauweise:** Ziegel

**Etagenzahl (inkl. Erdgeschoss):** 1

**Dachdeckung:** Dachziegel

**Fenster:** Kunststofffenster

**Fußböden:** Feinsteinzeug,

Holzdielen, Parkett

**Küche:** Offene Küche

**Badezimmeranzahl:** 2

**Terrassenfläche:** 30 m<sup>2</sup>

**Garage:** Ja

**Anzahl Garagenplätze:** 1

**Grundstückslage:** Flaches Gelände

**Zaunart:** Gemischt

**Medien und Energieversorgung:**

- Elektrizität vorhanden
- Gasanschluss vorhanden
- Warmwasserquelle: Gastherme mit zwei Kreisläufen
- Heizung: Gaszentralheizung

- Abwasser: städtisch
- Wasser: aus dem städtischen Netz

### **Lage und Umgebung:**

In der näheren Umgebung befinden sich:

- Park
- Wald
- Fluss
- Meer
- Geschäft
- Apotheke
- Gastronomiebetrieb
- Fitnessstudio
- Spielplatz
- Bank
- Bahnhof (PKP)
- Flughafen
- Marina
- Kindertagesstätte
- Kindergarten
- Grundschule
- Öffentliche Verkehrsmittel

### **Weitere Informationen:**

Die Immobilie befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand und ist bezugsfertig. Die großzügige Terrasse (30 m<sup>2</sup>) bietet zusätzlichen Wohnkomfort im Freien. Die Umgebung ist ideal für Familien und zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur sowie die Nähe zur Natur und zu städtischen Einrichtungen aus.

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   Garage   Garten

## **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.



**Lukasz Szulborski**

**+49 172 971 53 41**

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.