



Großzügiges Doppelhaus mit Einliegerwohnung und Potenzial in ruhiger Lage in Swinemünde

457,000 € (1,950,000 PLN)

Baujahr 1987 6 Zimmer ~220 m²

Beschreibung

Geräumiges Doppelhaus in ruhiger Lage von Świnoujście

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause – ein großzügiges Doppelhaus mit durchdachter Raumaufteilung, gelegen in einer ruhigen und naturnahen Gegend von Świnoujście an der Straße Mazurska. Diese charmante Immobilie bietet nicht nur viel Platz für die ganze Familie, sondern auch eine hervorragende Investitionsmöglichkeit durch das bereits vorhandene separate Apartment im Untergeschoss sowie die Option, auf dem Grundstück ein zusätzliches Haus zu errichten.

Eckdaten zur Immobilie:

- Wohnfläche: 217 m²
- Grundstück: 648 m² (rechteckig, ca. 13 m breit und 54 m lang)
- Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 3
- Baujahr: 1987
- Standort: Erhöhte Lage, Nähe Wald, ruhig und dennoch zentrumsnah

Raumaufteilung:

Niedriges Erdgeschoss (teilweise unterkellert): - Technikraum, Waschküche - Eigenständiges Apartment mit Schlafzimmer, Küchenzeile und Bad - ideal für Gäste, Pflegepersonal oder zur Vermietung

Erdgeschoss: - Separate Küche mit angrenzendem Essbereich - Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Sonnenterrasse (29 m²) und Blick in den grünen Garten - Badezimmer mit Dusche - Separate Garderobe

Obergeschoss: - Vier helle Schlafzimmer - Badezimmer mit Badewanne

Dachgeschoss: - Ausbaufähige offene Fläche mit bereits installierten Wasser- und Abwasseranschlüssen - ideal für die Gestaltung einer weiteren Küche oder eines Badezimmers

Ausstattung & Besonderheiten:

- **Garage** im Gebäude sowie ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück
- **Drei Balkone** mit Flächen von 4,17 und 8,78 m²
- **Großer Garten** mit liebevoll gestalteter Bepflanzung - perfekt für Erholung und Freizeit
- **Gas-Zentralheizung** mit modernem Brennwertgerät (erneuert 2019)
- **Isoliertes Dach** mit Vollverschalung, bedeckt mit 0,6 mm Blech
- **Fenster aus Kunststoff**, ausgetauscht im Jahr 2010
- **Bauweise:** Silikat- und Porenbetonsteine
- **Grundstückseigentum:** Volleigentum

- **Medienanschlüsse:** Stadtwasser, Kanalisation, Gas, Strom, Internet und Kabelfernsehen
- **Sicherheit:** Gegensprechanlage
- **Gartenbereich** und Dachterrasse laden zum Entspannen ein

Lage:

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Wald und nur wenige Minuten von der Ostsee entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Auch die deutsch-polnische Grenze ist in kurzer Entfernung erreichbar – ideal für Pendler oder Grenzgänger.

Angaben zur Verfügbarkeit:

- Bezug möglich ab dem 21.08.2025

Diese Immobilie vereint Großzügigkeit, Funktionalität und eine hervorragende Lage in einer der beliebtesten Gegenden von Świnoujście. Ob für die Familie oder zur Kombination von Wohnen und Vermietung – sie bietet zahlreiche Möglichkeiten, sich ganz individuell zu entfalten.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und Ihr persönliches Exposé. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Details

Doppelhaushälfte mit Garten, Terrasse und drei Balkonen – verfügbar ab dem 21.08.2025

Diese gepflegte Doppelhaushälfte mit einer Gesamtfläche von 220 m² befindet sich auf einem rechteckigen Grundstück mit Hanglage (648 m²) und bietet ein komfortables

Wohnerlebnis auf drei Ebenen. Die nutzbare Wohnfläche beträgt 217 m².

Eckdaten:

- **Baujahr:** 1987
- **Zustand:** gut
- **Bauweise:** Ziegel
- **Etagenzahl (inkl. Erdgeschoss):** 3

- **Grundstücksmaße:** ca. 13 m Breite x 54 m Länge

Ausstattung:

- **Küche:** separat
- **Bad:** 3 m², ausgestattet mit Dusche und Badewanne
- **Zimmer:** mehrere, inklusive Kamin und begehbarem Kleiderschrank
- **Bodenbeläge:** nicht spezifiziert
- **Keller:** vorhanden
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Warmwasseraufbereitung:** Gastherme mit zwei Heizkreisen
- **Fenster:** Kunststoff
- **Dachdeckung:** Blech
- **Garage:** für 1 Pkw
- **Terrasse:** 1 Stück, ca. 29 m²
- **Balkone:** 3 Stück (4 m², 17 m², 8,78 m²)
- **Garten:** vorhanden
- **Zaun:** Metall

Anschlüsse & Medien:

- **Stromanschluss:** ja
- **Gasanschluss:** ja
- **Wasserversorgung:** städtisch

- **Abwasser:** städtisch
- **Internet:** verfügbar
- **Kabelfernsehen:** verfügbar
- **Gegensprechanlage:** vorhanden

Lage:

Diese Immobilie liegt in einem gut verbundenen Wohngebiet mit schneller Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Annehmlichkeiten wie:

- Lebensmittelgeschäft
- Apotheke
- Gastronomie
- Kindergarten & Schule
- Spielplatz
- Schwimmbad
- Park, Wald & Meer

Verfügbarkeit:

Bezugsfrei ab dem **21.08.2025**

Ein attraktives Haus mit viel Platz und Komfort für Familien, die naturnah und gleichzeitig stadtnah wohnen möchten.

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Garage Garten Garderobe 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

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.