



## Großzügige Doppelhaushälfte in Swinemünde nahe Wald und Strand

**384,000 €**

Baujahr 1987   6 Zimmer   ~220 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Großzügige Doppelhaushälfte nahe Wald und Strand in Świnoujście

Diese gepflegte Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen Wohnlage von Świnoujście, unmittelbar nahe dem Wald und zugleich mit guter Anbindung an Geschäfte, öffentliche Verkehrsmittel, den Strand sowie die deutsche Grenze. Ein ideales Zuhause für Familien, die Komfort, Platz und Naturnähe schätzen.

Die Wohnfläche beträgt ca. 217 m<sup>2</sup>, die Gesamtfläche ca. 220 m<sup>2</sup>. Das Grundstück mit ca. 648 m<sup>2</sup> bietet einen liebevoll angelegten Garten und die Möglichkeit, ein zusätzliches kleines Haus zu errichten.

## Raumaufteilung

### Souterrain

- Technikraum und Waschküche
- Separate Einliegerwohnung mit Zimmer, Küchenzeile und Bad

### Erdgeschoss

- Küche mit Essbereich
- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur ca. 29 m<sup>2</sup> großen Terrasse und Gartenblick
- Bad
- Ankleidezimmer

### Obergeschoss

- Vier Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne

### Dachgeschoss

- Offener, flexibel nutzbarer Bereich
- Wasser- und Abwasseranschlüsse bereits vorhanden, ideal für ein weiteres Bad oder eine Küche

## Highlights

- Garage im Haus sowie zusätzlicher Stellplatz auf der Zufahrt
- Drei Balkone
- Gepflegter Garten für entspannte Stunden im Freien
- Ruhige Lage am Wald bei gleichzeitig guter Infrastruktur
- Gaszentralheizung; Brennwertkessel 2019 erneuert
- Städtische Wasser- und Kanalisation
- Kunststoffenster, erneuert 2010
- Gedämmtes Dach mit Vollschalung und Blechdeckung
- Baujahr 1987, regelmäßig modernisiert
- Eigentumsgrundstück

Die Immobilie verbindet einen funktionalen Grundriss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die separate Einliegerwohnung und das ausbaufähige

Dachgeschoss bieten zusätzlichen Raum für Gäste, Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Wohnideen.

## Details

### Doppelhaushälfte in guter Lage

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1987 bietet großzügigen Wohnraum auf einem 648 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück in Hanglage.

- Gesamtfläche: 220 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: 217 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 648 m<sup>2</sup>
- 3 Etagen
- Grundstück: rechteckig, ca. 13 m breit und 54 m lang
- Massivbauweise aus Ziegeln
- Dachdeckung aus Blech
- Guter Gebäude- und Ausstattungszustand

### Ausstattung

- Separate Küche

- Badezimmer mit ca. 3 m<sup>2</sup>
- Keller
- Kunststofffenster
- Gaszentralheizung
- Warmwasserbereitung über Gas-Kombitherme
- Städtische Wasser- und Kanalversorgung
- Garage mit einem Stellplatz
- Gegensprechanlage
- Garten
- Ankleidezimmer
- Kamin
- 3 Balkone mit Flächen von ca. 4 m<sup>2</sup>, 17 m<sup>2</sup> und 8 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit ca. 29 m<sup>2</sup>
- Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe

## Eigenschaften der Immobilie

Keller

## 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.

**Karol Kostyrka**

+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.