



## Swinemünde: Charmantes Einfamilienhaus mit Garten nahe Ostsee und Innenstadt

**425,000 € (1,800,000 PLN)**

Baujahr 1930   5 Zimmer   ~127 m<sup>2</sup>

### 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 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 536 m<sup>2</sup> 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, vollunterkellter 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 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 127 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 536,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksbreite:** 20,00 m  
**Grundstückslänge:** 52,00 m  
**Grundstücksform:** Unregelmäßig  
**Nutzfläche:** 127,00 m<sup>2</sup>  
**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 es una ciudad portuaria y balnearia en el extremo noroeste de Polonia, repartida entre tres islas (Uznam, Wolin, Karsibór). Cuenta con la playa más ancha de Polonia (más de 20 km de longitud) y numerosas instalaciones termales. La ciudad ya era un conocido balneario báltico en el siglo XIX. Merece la pena visitar el Fuerte Gerhard, el faro (43 m de altura) y los amplios paseos marítimos. Świnoujście combina un estilo marítimo con un clima suave junto al mar.

## 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.

**Dream Estate**

**#431146**

**Dream Estate Team**