



Freistehendes Familienhaus mit Reitanlage auf 104.500 m² am Wald in Cammin in Pommern

888,000 €

Baujahr 2016 7 Zimmer ~203 m²

Beschreibung

Exklusives Anwesen mit Reitanlage, Pool und 10,45 ha Grundstück

Dieses außergewöhnliche, vollständig eingezäunte Anwesen eignet sich ideal für Pferdehaltung und verbindet komfortables Wohnen mit professionell ausgestatteter Infrastruktur. Die Lage nahe der Schnellstraße S3 sowie an der Route Richtung Kamień Pomorski und zur Ostseeküste mit Dziwnówek und Pobierowo bietet eine sehr gute Erreichbarkeit.

Das annähernd dreieckige Grundstück grenzt im Westen direkt an einen Wald. Entlang der Kreisstraße Nr. 108 sorgt eine über zwei Meter hohe Thujahecke für Privatsphäre.

Die Zufahrt führt über einen gepflasterten Vorplatz; zum etwa 300 m entfernt und erhöht gelegenen Wohnhaus führt eine befestigte Straße – mit weitem Blick und angenehmer Ruhe.

Wohnhaus

Das freistehende, 2016 errichtete und sehr gepflegte Wohnhaus bietet 203 m² Fläche. Das Reetdach verleiht ihm einen besonderen, naturnahen Charakter.

- Wohnzimmer mit gemütlichem Kamin
- Küche mit Fenster und Essbereich
- 5 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- Büro
- Hauswirtschaftsraum und großzügiger Flur
- Geräumiger Dachboden
- Zwei Eingänge auf der Westseite
- Befestigte Terrasse mit direktem Zugang zur Poolterrasse

Die Beheizung erfolgt über eine Wärmepumpe, Fußbodenheizung sowie Heizkörper in den Schlafzimmern. Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung unterstützt das Heizsystem.

Der beheizte, fest eingebaute Pool mit kompletter Filteranlage umfasst 48 m² und befindet sich auf der östlich gelegenen Poolterrasse.

Stallgebäude und Wohnung

Das großzügige Wirtschaftsgebäude beherbergt eine umfassend ausgestattete Reitanlage:

- 9 demontierbare Einzelboxen
- 2 große Boxen mit jeweils ca. 30 m²
- 9 Außenboxen im englischen Stil
- 2 Pferdewaschplätze
- Sattelkammer, Badezimmer und Untersuchungsraum mit Zwangsstand
- Große Werkstatt

- Über 60 m² Lagerfläche
- Beheizte Nebenräume mit Warm- und Kaltwasser

Sattelkammer, Badezimmer und Untersuchungsraum sind beheizt. Auch das Stallgebäude wird über eine Wärmepumpe versorgt.

Ein separater Eingang führt zu einer 83 m² großen Wohnung im Wirtschaftsgebäude mit Wohnzimmer und Küche, zwei Schlafzimmern, Badezimmer, großzügigem Flur und befestigter Westterrasse. Die Wohnung verfügt über Fußbodenheizung.

Außenbereich und Technik

- Photovoltaikanlage mit 24 kW auf dem Stallgebäude
- Videoüberwachung beider Gebäude und aller Außenboxen
- Überdachte Fläche von knapp 100 m²
- Zwei große Weiden mit jeweils ca. 2 ha
- 8 mittlere und 3 kleine Paddocks
- Separater Zufahrtsbereich für landwirtschaftliche Maschinen

Ein hochwertig ausgestattetes Anwesen für anspruchsvolle Pferdeliebhaber, Familien und alle, die naturnahes Wohnen mit viel Raum und Privatsphäre schätzen.

Details

Freistehendes Haus in sehr gutem Zustand

- Wohn- und Gesamtfläche: **203 m²**
- Grundstücksfläche: **104.500 m²**
- Grundstück: **Eigentum**
- Baujahr: **2016**

- Gebäudezustand: **ideal**
- Standard: **sehr gut**
- Bauweise: **Ziegel**
- Dachdeckung: **Reetdach**
- Küchenart: **mit Fenster**
- Badezimmer: **2**
- Terrassen: **1**

Eigenschaften der Immobilie

Garten

Cammin in Pommern

Kamień Pomorski (deutsch Cammin in Pommern) liegt an der Mündung der Dziwna und am Ufer eines kleinen Sees. Die historische Kleinstadt verbindet Kultur mit Wassersportmöglichkeiten. Investieren Sie in eine Altbauwohnung mit Blick auf den Fluss, oder in ein modernes Einfamilienhaus am See – perfekte Balance zwischen Stadtleben und Natur.

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.