



Mediterrane Residenz bei Misdroy mit Haffblick, Gästehaus, Sauna & Whirlpool

743,000 €

Baujahr 1902 5 Zimmer ~285 m²

Beschreibung

Mediterrane Residenz mit Blick auf das Stettiner Haff – Lubin bei Misdroy

Diese besondere, freistehende Residenz vereint historische Architektur, mediterranes Flair und eine außergewöhnliche Lage inmitten der Natur. In ruhiger, privater Umgebung von Lubin gelegen, eröffnet sie einen beeindruckenden Blick über das Stettiner Haff.

Lage

Lubin gehört zur Gemeinde Misdroy und bietet die ideale Verbindung aus Ruhe, Natur und Nähe zur Ostseeküste. Misdroy mit seinen vielfältigen Freizeitangeboten ist nur wenige Minuten entfernt. Die Lage ermöglicht einen besonderen Bezug zum Wasser und zur umliegenden Landschaft.

Historischer Charakter & mediterranes Ambiente

Das im Jahr 1902 errichtete Backsteinhaus wurde sorgfältig restauriert und präsentiert sich in sehr gutem Zustand. Helle Fassaden, warme Innenfarben, Keramik, natürliche Materialien und liebevoll gestaltete Details schaffen eine Atmosphäre, die an die Toskana und Südfrankreich erinnert.

Tradition und zeitgemäßer Wohnkomfort verbinden sich hier zu einem stilvollen Zuhause mit unverwechselbarem Charakter.

Flächen & Raumangebot

- Wohnfläche: 260 m²
- Gesamtfläche: 285 m²
- Grundstück: 1.268 m²
- Erdgeschoss: 93 m²
- Obergeschoss: 93 m²
- Dachgeschoss: ca. 70 m²
- 1 Vollgeschoss
- 2 Badezimmer
- Keller vorhanden

Die hellen, offenen Wohnbereiche und der funktionale Grundriss bieten viel Komfort für Familien sowie Raum für Gäste.

Garten & Erholung

Der gepflegte Garten ist eine private Wohlfühloase mit durchdachter Bepflanzung, Teich und mehreren Aufenthaltsbereichen. Ein automatisches Bewässerungssystem unterstützt die komfortable Gartenpflege.

Zur privaten Entspannung stehen Sauna und Whirlpool zur Verfügung.

Weitere Ausstattungsmerkmale

- Separates Gästehaus mit vollständiger Wohnausstattung
- Gasheizung mit Brennwertkessel
- Eigener Tiefbrunnen

- Unabhängige technische Infrastruktur
- Überwachungssystem und Alarmanlage
- Außenbeleuchtung
- Freistehendes Wohnhaus

Diese Residenz eignet sich hervorragend als ganzjähriger Wohnsitz oder exklusives Feriendomizil. Der Blick auf das Stettiner Haff, die historische Substanz und das mediterrane Wohngefühl machen sie zu einer seltenen Immobilie an der polnischen Ostseeküste.

Details

Freistehendes Haus mit großem Grundstück

Dieses gepflegte, freistehende Haus aus dem Jahr 1902 überzeugt durch seinen sehr guten Zustand, großzügige Flächen und ein 1.268 m² großes Grundstück.

- **Gesamtfläche:** 285 m²
- **Wohnfläche:** 260 m²
- **Grundstücksfläche:** 1.268 m²

- **Baujahr:** 1902
- **Bauweise:** Ziegel
- **Zustand:** sehr gut
- **Standard:** ideal
- **Etagen:** 1
- **Badezimmer:** 2
- **Keller:** vorhanden

Eine attraktive Immobilie für alle, die ein geräumiges Haus mit Charakter und viel Platz im Außenbereich suchen.

Eigenschaften der Immobilie

Keller Garten

Misdroy

Międzyzdroje lies on the island of Wolin on Poland's western coast. The town borders the Wolin National Park, known for its cliff coastline and pine forests.

Beach and promenade

Międzyzdroje has a wide sandy beach equipped with sun loungers and beach bars. Hotels, spa houses and restaurants line the seaside promenade. In the centre stands the famous Międzyzdroje pier, at the end of which is a concert theatre.

Sights

One of the main attractions is the 'Aleja Gwiazd' (Avenue of Stars), a path featuring handprints of Polish celebrities. A little further out stretch the shifting dunes of Wolin National Park with a striking lighthouse. The climate here is temperate-maritime with healthy sea air.

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.