



Freistehendes Familienhaus auf 961 m² Grundstück nahe Stettiner Haff in Wolin

364,000 €

Baujahr 1986 8 Zimmer ~260 m²

Beschreibung

Freistehendes Haus mit vielseitigem Potenzial in Wolin

Dieses großzügige, freistehende Haus in der ul. Słowiańska 57 in Wolin bietet ca. 260 m² Gesamtfläche auf einem rechteckigen Grundstück von 961 m². Die ruhige, grüne Lage in Wassernähe verbindet angenehmes Wohnen mit attraktiven Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie eignet sich sowohl als komfortables Familienhaus als auch für gewerbliche Zwecke – beispielsweise als Pension, Praxis, medizinische Räume oder Unternehmenssitz.

Lage

Der Stettiner Haff liegt nur ca. 2 km entfernt und ist mit dem Auto in etwa 5 Minuten oder mit dem Fahrrad in rund 10 Minuten erreichbar. Die Ostseestrände, unter anderem in Międzyzdroje, befinden sich in etwa 12 km Entfernung und sind in ca. 15 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Ausstattung im Überblick

- Freistehendes Haus, Baujahr 1986
- Sehr guter Gebäude- und Ausstattungszustand
- Ca. 260 m² Gesamtfläche
- Nutzfläche: 26 m²
- Grundstück: 961 m²
- 1 Obergeschoss
- 2 Badezimmer und 1 separates WC
- Küche mit Fenster
- Kunststofffenster
- Gaszentralheizung
- Gas-Zweikreistherme für Warmwasser
- Städtische Wasser- und Kanalisation
- Wände aus Ytong
- Dach mit Dachpappe

Die flexible Raumaufteilung ermöglicht eine individuelle Gestaltung und Anpassung an private oder gewerbliche Anforderungen. Eine interessante Immobilie für alle, die viel Platz, eine gute Lage und Entwicklungspotenzial suchen.

Details

Freistehendes Einfamilienhaus in sehr gutem Zustand

- Gesamtfläche: 260,00 m²
- Wohnfläche: 26,00 m²
- Grundstücksfläche: 961,00 m²
- Grundstücksform: rechteckig
- Baujahr: 1986
- Anzahl der Etagen: 1
- Bauweise: freistehend
- Zustand des Gebäudes: sehr gut
- Standard: sehr gut

- Wandmaterial: Ytong
- Dacheindeckung: Dachpappe
- Gaszentralheizung
- Warmwasserbereitung: Gas-Zweikreiskessel
- Stadtwasseranschluss
- Städtische Kanalisation
- 2 Badezimmer
- 1 separates WC
- Küche mit Fenster
- Kunststofffenster

Eigenschaften der Immobilie

Wolin

Wolin (deutsch Wollin) liegt auf der gleichnamigen Insel zwischen Ostsee und Stettiner Haff, am Ufer der Dziwna. Die Stadt gilt als Wiege der pommerschen Geschichte: Im Mittelalter war Wolin ein bedeutender Handelsplatz der Wikinger und Slawen, heute erinnert ein Freilichtmuseum daran. Die Ostseestrände von Międzyzdroje und Wiselka sind nur wenige Autominuten entfernt, ebenso der Wolliner Nationalpark mit Wald, Steilküste und Wisentreservat.

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.