



Freistehendes Ganzjahreshaus auf 1.958 m² nahe See, Wald und Ostsee in Neuendorf

342,000 €

Baujahr 1932 8 Zimmer ~171 m²

Beschreibung

Anwesen am See nahe der Ostsee in Wiselka

Dieses besondere Anwesen verbindet Ruhe, Natur und vielseitiges Potenzial. Es liegt im malerischen Wiselka, zwischen der Ostsee und dem Nationalpark Wolin, mit Blick auf den See. Der See ist nur ca. 200 m entfernt, der breite Sandstrand der Ostsee ca. 1.500 m.

Auf dem 1.958 m² großen, rechteckigen Grundstück befinden sich drei Wohngebäude sowie zwei Nebengebäude. Zwei freistehende Garagen und sechs Außenstellplätze bieten zusätzlichen Komfort.

Hauptgebäude

Das zweigeschossige, freistehende Wohnhaus aus dem Jahr 1932 verfügt über ca. 102,6 m² Wohnfläche und befindet sich in sehr gutem Zustand.

- 4 komfortable Zimmer
- 3 Bäder mit WC
- Funktionaler Grundriss
- Ideal als ganzjähriger Wohnsitz oder Ferienhaus

Gästehaus

Das Wohngebäude mit ca. 56 m² bebauter Fläche ist derzeit für die touristische Vermietung eingerichtet.

- 4 Gästezimmer
- 4 private Bäder
- Große Gemeinschaftsküche mit Fenster
- Direkt für die saisonale Vermietung nutzbar

Holzhaus

Das Holzhaus mit ca. 39 m² bebauter Fläche bietet aktuell einen großzügigen Gästezimmerbereich für bis zu 6 Personen, eine Kochnische und ein Bad. Es eignet sich auch als Ferienhaus, Freizeitraum, Werkstatt oder Wirtschaftsfläche.

Ausstattung

- Gesamt- und Nutzfläche: ca. 171 m²
- Sehr guter Gebäudezustand
- Massivbauweise mit Hohlblocksteinen
- Ziegeldach
- Kunststofffenster
- Böden aus Paneelen und Fliesen
- Kohle-Zentralheizung und Kamin
- Elektrischer Durchlauferhitzer für Warmwasser
- Städtische Wasser- und Kanalisation
- Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe

Die Lage inmitten von Grün, nahe See, Wald und Meer, macht dieses Anwesen besonders attraktiv. Ob als charmante Pension, für Ferienvermietung, als Mehrgenerationenhaus oder private Küstenresidenz – hier eröffnen sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Details

Freistehendes Haus in sehr gutem Zustand

- Wohn- und Gesamtfläche: 171 m²
- Grundstücksfläche: 1.958 m²
- Grundstück: Eigentum, rechteckig und in Hanglage
- Baujahr: 1932
- Hausart: freistehendes Einfamilienhaus
- Etagen: 1
- Zustand / Ausstattung: sehr gut
- Außenwände: Hohlblocksteine
- Dacheindeckung: Dachziegel

Ausstattung

- Heizung: Kohle-Zentralheizung und Kamin

- Warmwasser: elektrischer Durchlauferhitzer
- Wasseranschluss: städtische Wasserversorgung
- Kanalisation: städtisch
- Küche: mit Fenster
- Fenster: Kunststofffenster
- Bodenbeläge: Laminat und Fliesen
- Anzahl der WCs: 7

Außenbereich

- Freistehende Garage mit 2 Stellplätzen
- Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

Neuendorf

Wisetka to miejscowość na wyspie Wolin nad Zalewem Szczecińskim. Miejscowość posiada malowniczą plażę nad brzegiem zalewu i jest otoczona lasami sosnowymi. Wisetka służy jako punkt wyjścia dla wycieczek do Wolińskiego Parku Narodowego. We wsi znajduje się kilka restauracji i domów letniskowych. Klimat jest łagodny i pod wpływem zalewu.

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.