



Freistehende Villa mit 1.093 m² Grundstück nahe der Ostsee in Gribow

681,000 €

Baujahr 2013 13 Zimmer ~373 m²

Beschreibung

Villa mit privatem Wohnbereich und Gästeteil in Grzybowo

Diese außergewöhnliche Immobilie an der Ostsee verbindet ein komfortables Zuhause für die Eigentümer mit einem professionell vorbereiteten, separaten Bereich für Gäste. Ideal für alle, die Wohnen und touristische Nutzung miteinander verbinden möchten, ohne auf Privatsphäre zu verzichten.

Das 2013 fertiggestellte Gebäude befindet sich in sehr gutem Zustand und ist funktional in einen privaten sowie einen Gästebereich aufgeteilt. Separate Eingänge ermöglichen den Eigentümern ein unabhängiges und ungestörtes Wohnen.

Die hochwertig ausgestattete Wohnfläche bietet eine durchdachte, komfortable Raumgestaltung. Der Gästebereich schafft beste Voraussetzungen für eine Beherbergungsnutzung.

Eckdaten

- Gesamt- und Nutzfläche: 373 m²
- Grundstück: 1.093 m²
- Haustyp: Villa
- Baujahr: 2013
- Etagen: 1
- Zustand / Ausstattungsstandard: sehr gut
- 11 Badezimmer und 10 separate WCs
- Küchenzeilen
- Garage mit 10 Stellplätzen
- Gepflegter Garten
- Flaches Grundstück in unregelmäßiger Form

Ausstattung

- Fußbodenheizung
- Gaszentralheizung
- Kamin
- Gas-Brennwerttherme für Warmwasser
- Öffentliche Wasser- und Kanalversorgung
- Gasanschluss und Starkstromanschluss
- Kunststofffenster sowie neue Holzfenster
- Dach mit Keramikziegeln

Lage

Grzybowo zählt zu den besonders attraktiven Orten an der polnischen Ostseeküste und liegt direkt neben Kołobrzeg. Der maritime Charakter, die Nähe zum Strand und die wachsende Infrastruktur machen diesen Standort gleichermaßen interessant zum Wohnen und für touristische Aktivitäten.

Details

Exklusive Villa in sehr gutem Zustand

- **Wohn-/Nutzfläche:** 373,00 m²
- **Grundstücksfläche:** 1.093,00 m²
- **Baujahr:** 2013
- **Hausart:** Villa
- **Etagen:** 1
- **Zustand / Ausstattung:** sehr gut

Ausstattung und Technik

- Fußbodenheizung
- Gaszentralheizung
- Kamin
- Gas-Zweikreissystem für Warmwasser
- Starkstromanschluss (400 V)

- Gasanschluss vorhanden
- Städtische Wasserversorgung und Kanalisation
- Keramische Dacheindeckung
- Kunststofffenster sowie neue Holzfenster
- Küchenzeile

Räume und Außenbereich

- 11 Badezimmer
- 10 separate WCs
- Garage mit 10 Stellplätzen
- Garten
- Flaches Grundstück in unregelmäßiger Form

Eigenschaften der Immobilie

Gribow

Grzybowo to miejscowość wypoczynkowa bezpośrednio na zachód od Kołobrzegu. Miejscowość leży przy szerokiej piaszczystej plaży i graniczy z lasem sosnowym, który należy do nadmorskiego pasa ochronnego. Wiele nowoczesnych domów letniskowych i hoteli kształtuje wizerunek miejscowości. Grzybowo korzysta z łagodnego klimatu morskiego. Drobny piasek i czyste powietrze sprawiają, że miejscowość jest szczególnie atrakcyjna dla rodzin z dziećmi.

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.