



## Ländliches Anwesen mit viel Potenzial auf 2 ha Grund bei Wangerin in idyllischer Lage

**283,000 € (1,200,000 PLN)**

Baujahr 1930   5 Zimmer   ~240 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Charmante Landresidenz auf über 2 Hektar Grundstück – Inskie-Seenplatte,  
Gemeinde Węgorzyno**

Entdecken Sie diese besondere Gelegenheit zum Erwerb einer historischen ländlichen Residenz in idyllischer Lage auf einem großzügigen Grundstück von über 21.000 m<sup>2</sup>. Perfekt für Naturliebhaber, Familien oder alle, die ein einzigartiges Anwesen mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

**Haupthaus – Tradition trifft Raumkomfort**

Das freistehende Wohnhaus aus dem Jahr 1930 verfügt über ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist im Stil eines klassischen Landguts gestaltet. Die Raumaufteilung umfasst:

- 5 großzügige Zimmer
- 2 Badezimmer und 2 separate WCs
- Große Wohnküche mit Fenster
- Kamin für gemütliche Abende
- Kleiner Keller für Lagerung
- Neue Holzfenster
- Garderobe für zusätzlichen Komfort

Das Haus ist in einem guten baulichen Zustand und erfordert nur kleinere Schönheitsreparaturen – damit bietet es viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

**Nebengebäude mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten**

Zur Immobilie gehören weitere Nebengebäude mit einer Gesamtfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> – darunter eine rustikale Scheune mit integriertem Garagebereich sowie eine vollständig ausgestattete Sommerküche. Die Scheune wurde bereits teilweise umfunktioniert und bietet ideale Voraussetzungen für:

- Freizeitbereich mit Jacuzzi oder Billard
- Ausbau zu separatem Wohnraum
- Umwandlung in Gästezimmer oder Ferienvermietung

**Gut gepflegter Obstgarten & Gewächshaus**

Ein Teil des großzügigen Grundstücks ist ein wunderbar gepflegter, alter Obstgarten, der für Eigenversorgung oder Entspannung im Grünen genutzt werden kann. Ein Gewächshaus ist ebenfalls vorhanden – ideal für Gartenfreunde und Selbstversorger.

### Ruhige Alleinlage inmitten der Natur

Das Anwesen befindet sich am Rande des Ińskiego Landschaftsschutzparks (Ostoja Ińska), in herrlich ruhiger Umgebung mit weitem Blick ins Grüne. Nur rund 2 km entfernt liegt der malerische See Woświn – der größte See der Ińskie-Seenplatte – perfekt für Wassersport, Angeln oder Spaziergänge.

Trotz der ländlichen Lage ist die Anbindung gut:

- Nächster Supermarkt ca. 8 km entfernt
- Mobiler Dorfladen kommt zweimal wöchentlich
- Schulbusverbindung täglich – ideal auch für größere Familien

### Landwirtschaftliche Flächen & Zuschüsse

Zum Anwesen gehört derzeit auch ein über 2 Hektar großes, landwirtschaftlich genutztes Feld, das aktuell verpachtet wird. Es besteht die Möglichkeit einer EU-Förderung sowie der zusätzlichen Landzupachtung oder -zukaufs.

Ein großzügiges Anwesen mit Charme, Geschichte und einer Fülle an Möglichkeiten – ob für nachhaltiges Leben auf dem Land, Ferienvermietung oder Hobbylandwirtschaft.

**Kaufpreis: €223.240 (PLN 950.000)**

Erleben Sie Ruhe, Natur und Freiheit auf Ihrem eigenen Stück Land in der malerischen Ińskie-Region.

## Details

**Haustyp:** Einfamilienhaus

**Gesamtfläche:** 240,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 21.000,00 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 240,00 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform des Grundstücks:**  
Eigentum

**Anteil am Grundstück:** 1

**Baujahr:** 1930

**Standard:** Leicht  
renovierungsbedürftig

**Gebäudezustand:** Gut

**Baumaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Mit Fenster

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Unterkellerung:** Unterkellert

**Stromanschluss:** Ja

**Kühlschrank:** Ja

**Fenstertyp:** Neue Holzfenster

**Dachdeckung:** Dachziegel

**Garage:** Ja

**Anzahl der Garagenplätze:** 3

**Ankleideraum:** Ja

**Kamin:** Ja

**Frühere Preisvorstellung:**

€223.239 (PLN 950.000)

## Eigenschaften der Immobilie

über dem Wasser   Keller   Garage   Garderobe   Kamin   Garten

## **Wangerin**

Węgorzyno (deutsch Wangerin) befindet sich am Westufer des Sees Węgorzyno. Die Uferpromenade, Wassersportzentren und die reizvolle Landschaft ziehen Feriengäste und Anleger gleichermaßen an. Sichern Sie sich ein Apartment am See mit Panoramablick.

## **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. 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.

**Lukasz Szulborski**  
**+49 172 971 53 41**

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.