



## Ferienhaus-Ensemble in Rützenhagen: 600 m zur Ostsee, top gepflegt und erweiterbar

**301,000 € (1,290,000 PLN)**

Baujahr 2019 3 Zimmer ~34 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### **Charmantes Ferienhaus-Ensemble in Meernähe - Nur 600 m bis zur Ostsee**

Willkommen in Rusinowo – einem idyllischen Ferienort an der polnischen Ostseeküste, eingebettet zwischen den Seen Kopań und Wicko, nur 5 km vom beliebten Badeort Jarosławiec entfernt. Dieses attraktive Angebot richtet sich an alle, die eine aussichtsreiche Investition oder einen entspannten Rückzugsort am Meer suchen.

#### **Das Anwesen im Überblick**

Zum Verkauf steht eine gepflegte Ferienhausanlage, bestehend aus drei freistehenden Ferienhäusern im skandinavischen Stil. Die Häuser befinden sich auf einem großzügigen, ca. 1.040 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das vollständig

eingezäunt, liebevoll bepflanzt und landschaftlich gestaltet wurde. Die Ferienhäuser wurden im Jahr 2019 errichtet und zeichnen sich durch eine moderne Holzrahmenbauweise mit solider Dämmung aus.

### **Ausstattung der Ferienhäuser**

Jedes der drei Ferienhäuser bietet eine Wohnfläche von ca. 34,2 m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf:

- Wohnbereich mit offener Küche
- Zwei kleine Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Überdachte Terrasse (ca. 12 m<sup>2</sup>) vor jedem Haus

Die Häuser sind vollständig möbliert und ausgestattet und werden inklusive Inventar verkauft – ein sofortiger Start in den Ferienbetrieb ist problemlos möglich.

### **Moderne Infrastruktur**

- Strom, Wasser und Abwasseranschluss (kommunal)
- Jeder Bungalow verfügt über einen eigenen Stromzähler
- Internet (Glasfaser), terrestrisches Fernsehen
- Alarmanlage und Videoüberwachung für zusätzliche Sicherheit
- Kunststofffenster für gute Wärmedämmung
- Elektrische Geräte wie Kühlschrank und Kochfeld inklusive

### **Außenbereich & Freizeitwert**

Das Außengelände wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet:

- Gepflegter Rollrasen und zahlreiche Anpflanzungen
- Spielplatz mit Sandkasten für die Kleinen
- Grillplatz mit gemauertem Grill und rustikaler Sitzbank
- Gehwege aus dekorativem Pflasterstein
- Stellplätze mit versickerungsfähiger Oberfläche und Entwässerung
- Ein Garagenstellplatz vorhanden

### Erweiterungspotenzial

Gemäß vorliegendem Projekt besteht die Möglichkeit, zwei weitere Ferienhäuser auf dem Grundstück zu errichten. Alle notwendigen Anschlüsse sind bereits vorbereitet – ideale Bedingungen für eine Erweiterung des Vermietungskonzepts.

### Ihre Investition in Lebensqualität

Mit ihrer klassischen Holzbauweise, der Nähe zum Meer und der stimmigen Gesamtgestaltung bieten diese Ferienhäuser eine exzellente Gelegenheit für Investoren, Ruhesuchende und Naturfreunde gleichermaßen. Ob als Ferienvermietung oder für den eigenen Gebrauch – diese Immobilie überzeugt durch Lage, Qualität und Flexibilität.

**Kaufpreis:** €294.000 (PLN 1.250.000)

Interesse geweckt? Dieses Angebot eignet sich perfekt zum Einstieg in die Ferienvermietung oder als charmantes Feriendomizil für Familie und Freunde.

### Details

- **Objektyp:** Haus
  - **Gesamtfläche:** 34,20 m<sup>2</sup>
  - **Grundstücksfläche:** 1.040,00 m<sup>2</sup>
  - **Nutzfläche:** 34,20 m<sup>2</sup>
  - **Haustyp:** Freistehend
  - **Baujahr:** 2019
  - **Ausstattungsstandard:** Sehr gut
  - **Gebäudezustand:** Sehr gut
  - **Wandmaterial:** Holz
  - **Küchentyp:** Küchenzeile
  - **Stromanschluss:** Ja
  - **Kühlschrank:** Ja
  - **Elektroherd:** Ja
  - **Alarmanlage:** Ja
  - **Fenster:** Kunststofffenster
  - **Dacheindeckung:** Sonstige
  - **Garage:** Ja
  - **Anzahl der Garagenstellplätze:** 1
  - **Terrasse:** Ja
  - **Anzahl der Terrassen:** 1
- Frühere Preisangabe:** €294.117 (PLN 1.250.000)

**Eigenschaften der Immobilie**

an der Ostsee   Garage   Terrasse   Garten

## Rützenhagen

Rusinowo (deutsch Rützenhagen) ist ein kleines Seebad südlich von Darłowo. Der Ort hat einen breiten Sandstrand, der häufig als ruhiger Ferienort für Familien genutzt wird. Hinter dem Strand liegt ein Kiefernwald. Rusinowo ist noch unberührt vom Massentourismus, zahlreiche Ferienhäuser bieten Unterkunft. Das Klima ist gemäßigt-maritim durch den Einfluss der Ostsee.

## 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.