



## **Neuendorf: Modernes Maisonette mit 100 m<sup>2</sup> Dachterrasse nahe Ostsee in Wisełka**

**256,000 € (1,090,000 PLN)**

Baujahr 2004   3 Zimmer   ~101 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Exklusives, modernes Maisonette-Apartment mit großer  
Dachterrasse in Wisełka, Ostseeküste**

Zum Verkauf steht ein stilvolles, zweistöckiges 3-Zimmer-Apartment in der ruhigen und charmanten Ortschaft Wisełka, nur wenige Gehminuten von der Ostsee entfernt.

### **Immobiliedetails**

- **Wohnfläche:** 101 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3

- **Terrasse:** 100 m<sup>2</sup> Dachterrasse
- **Etagen:** 2
- **Bauweise:** Modern, hochwertige Innenausstattung
- **Bezugsfertig**

## Aufteilung der Räume

### 1. Ebene:

- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offener, voll ausgestatteter Küche
- Schlafzimmer
- Ankleideraum
- Badezimmer mit WC

### 2. Ebene:

- Schlafzimmer mit Zugang zur großzügigen Dachterrasse (100 m<sup>2</sup>)

## Ausstattung & Besonderheiten

Das Apartment zeichnet sich durch moderne architektonische Lösungen und Ausstattung auf höchstem Niveau aus.

Zu den Highlights gehören:

- Klimaanlage
- Fußbodenheizung
- Wasserbett
- Jacuzzi
- Musikbox
- Große Fensterflächen und verglaste Balkontüren sorgen für eine exzellente Belichtung
- Exklusives Möbeldesign inklusive

Die Wohnung befindet sich in einer geschlossenen Wohnanlage mit freier Parkplatznutzung für Bewohner. Auf dem Grundstück steht zudem ein Außenpool zur Verfügung, der gemeinschaftlich genutzt werden kann.

## Lage & Umgebung

Die Immobilie liegt in einem ruhigen, naturnahen Teil von Wisełka, direkt am Rande des Nationalparks Wolin. Der Strand ist bequem in etwa 15 Minuten zu Fuß durch den Park erreichbar.

Nur ca. 500 Meter entfernt befindet sich der malerische See Wisełka. Golfliebhaber finden in der Umgebung – z. B. im nahe gelegenen Kołczewo – gepflegte Golfplätze.

## Weitere Informationen

- **Monatliches Hausgeld:** ca. €460 (PLN 1.940)
- **Mehrwertsteuerbefreit:** Kein zusätzlicher VAT auf den Kaufpreis
- **Einzugsbereit ohne Renovierungsbedarf**

Dieses Apartment ist die perfekte Wahl für alle, die Exklusivität, Ruhe und unmittelbare Nähe zur Natur und zum Meer suchen. Ob als ganzjähriger Wohnsitz, Zweitwohnsitz oder Anlageobjekt – diese Immobilie bietet Ihnen ein Höchstmaß an Wohnkomfort in einer der schönsten Regionen Polens.

**Besichtigungen auf Anfrage möglich.**

## Details

**Eigentumswohnung im perfekten Zustand – mit Terrasse & Garage!**

**Objektart:** Wohnung  
(Eigentumswohnung)

**Zimmeranzahl:** nicht angegeben

**Wohnfläche:** 101,00 m<sup>2</sup>

**Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 2

**Baujahr:** 2004

**Preis:** ~1.290.000 PLN~ (Frühere Preisangabe)

**aktueller Zustand:** Idealzustand

**Bauweise:** Ziegelbau

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Grundstücksart:** Eigentum

**Ausstattungsmerkmale:**

- **Küche:** Separate Küche
- **Küche ausgestattet:** ja
- Kühlschrank
- Spülmaschine
- Mikrowelle

- **Badezimmer:** 1
- **Terrasse:** ja (1 Terrasse vorhanden)
- **Garage:** ja

## Objektbeschreibung:

Diese außergewöhnlich gut erhaltene Eigentumswohnung mit einer großzügigen Fläche von **101 m<sup>2</sup>** befindet sich in einem **modernen Apartementhaus**, das **2004** errichtet wurde. Das Gebäude ist in einem **sehr guten Zustand**, gebaut aus soliden **Ziegeln**, und bietet ein komfortables, sicheres Wohnambiente.

Die Wohnung besticht durch ihre **hochwertige Ausstattung**, einen durchdachten Grundriss und einen hervorragenden **Erhaltungszustand - ideal zum Einziehen ohne Renovierungsbedarf.**

Die **separate Küche** ist vollständig ausgestattet: mit **Kühlschrank, Geschirrspüler** und **Mikrowelle** – alles was Sie für den täglichen Komfort benötigen.

Genießen Sie sonnige Tage auf Ihrer **privaten Terrasse**, die zusätzlichen Wohnkomfort schafft. Für Ihr Fahrzeug steht Ihnen eine **Garage** zur Verfügung – ein wertvoller Bonus in jeder Stadtlage.

Diese Immobilie eignet sich sowohl für Familien, Paare als auch für anspruchsvolle Singles, die großzügiges und durchdachtes Wohnen zu schätzen wissen.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren!

## Eigenschaften der Immobilie

Garage Terrasse Balkon an der Ostsee

## Neuendorf

Wisełka (deutsch Neuendorf) ist ein Ort auf der Insel Wollin im Stettiner Haff. Der Ort hat einen malerischen Strand am Haffufer und ist von Kiefernwäldern umgeben. Wisełka dient als Ausgangspunkt für Ausflüge in den Woliner Nationalpark. Im Dorf gibt es einige Restaurants und Ferienhäuser. Das Klima ist mild und vom Haff beeinflusst.

## 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.

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41