



## **Hoffnungshalben: Exklusives Apartment mit Garten nahe Ostsee – ideal zum Entspannen**

**166,000 € (705,376 PLN)**

Baujahr 2023   3 Zimmer   ~63 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Exklusives Apartment in der malerischen Küstenstadt Trzęsacz – ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende**

Willkommen in Trzęsacz – einem charmanten Badeort an der polnischen Ostseeküste, der durch seine ruhige Atmosphäre und Nähe zur Natur besticht. Hier präsentieren wir Ihnen ein modernes Apartment, nur ca. 500 m vom traumhaften Sandstrand entfernt. Eine perfekte Gelegenheit für alle, die das Meer genießen möchten – fernab vom Trubel populärer Kurorte wie Międzyzdroje oder Świnoujście.

## Stilvolles Wohnen mit historischem Flair

Das vorgestellte Apartment ist Teil einer exklusiven Wohnanlage mit nur 24 Einheiten, die Wohnflächen zwischen 29 m<sup>2</sup> und 66,5 m<sup>2</sup> bieten. Das Ensemble wurde auf dem Gelände eines ehemaligen Gutshof-Stalls errichtet und vereint moderne Architektur mit historischen Elementen. Besonderes Augenmerk verdienen die Fachwerkfassade sowie zahlreiche Holzelemente, die den historischen Charakter des benachbarten Palastes aufnehmen.

## Raumaufteilung und Highlights

Das angebotene Apartment befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über eine großzügige Wohnfläche von **62,94 m<sup>2</sup>**. Es besteht aus:

- einem offenen Wohnbereich mit Küchenzeile,
- zwei Schlafzimmern,
- einem Badezimmer,
- einem Flur.

Besonderes Highlight: Vom Wohnzimmer und beiden Schlafzimmern aus gelangen Sie direkt auf sonnige Terrassen und in den privaten **Garten von fast 130 m<sup>2</sup>** – ein perfekter Ort zum Entspannen und Genießen der frischen Meeresluft.

Ein detaillierter Grundriss der Wohnung sowie der gesamten Etage ist in der Bildergalerie enthalten.

## Komfort und nachhaltige Technik

Die gesamte Anlage wurde im Sinne moderner, umweltfreundlicher Bauweise realisiert:

- **Wärmepumpenbetriebener Außenpool**, exklusiv für Eigentümer
- **Kinderspielplatz** auf dem Gelände
- **Rekuperationssystem** (kontrollierte Wohnraumlüftung) in jeder Einheit
- **Photovoltaikanlage** auf dem Dach zur Stromerzeugung
- **Individuelle Gasthermen** zur Beheizung

- Geringe Nebenkosten von **ca. €2/m<sup>2</sup> (PLN 8,5/m<sup>2</sup>)** – inklusive Pflege der Gemeinschaftsflächen

### Zusätzliche Optionen

Die Apartments werden im **entwicklungsbezogenen Zustand (developer standard)** übergeben. Auf Wunsch ist die **schlüsselfertige Ausführung** gegen Aufpreis möglich – eine bequeme Lösung für Kapitalanleger oder Zweitwohnsitzer.

Zur Wohnanlage gehören 24 private Stellplätze. Ein Parkplatz kann zusätzlich für **ca. €8.240 (PLN 35.000)** netto erworben werden.

### Steuerliche Vorteile

Der Angebotspreis versteht sich **netto**, zuzüglich der aktuell gültigen Mehrwertsteuer in Höhe von 23 %. Dies kann insbesondere für Investoren steuerlich interessant sein.

### Fazit

Dieses Apartment bietet eine seltene Kombination aus Lage, Komfort und nachhaltigem Wohnstandard – ideal als Feriendomizil, zur Eigennutzung oder als renditestarke Kapitalanlage.

Lassen Sie sich von der Qualität dieser besonderen Immobilie überzeugen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Gesamtfläche:** 62,94 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2023

**Ausstattungsstandard:** Rohbau  
(vom Bauträger)

**Gebäudestatus:** Neuwertig

**Baumaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Mit Fenster

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Erdgeschosswohnung:** Ja

**Anzahl der Stockwerke (inkl.  
Erdgeschoss):** 1

**Gasanschluss:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Kabelfernsehen:** Ja

**Garage:** Ja

**Videoüberwachung:** Ja

**Garten:** Ja

## **Eigenschaften der Immobilie**

Erdgeschoss   Gas   Garage   Garten   an der Ostsee

## Hanshagen

Trzęsacz (deutsch Hanshagen) ist ein kleines Dorf an der pommerschen Ostseeküste in der Gemeinde Rewal. Berühmt ist die Ruine einer alten Kirche, die einst auf einer Steilküste stand; heute ragt ein Teil davon über den Strand. Trzęsacz hat einen ruhigen Sandstrand und lädt zu Wanderungen entlang der Küste ein. Das Klima ist kühl und gesundheitsfördernd durch die Meeresbrise.

## 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).

# **Immobilien in Westpommern**

**#420818**

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

## 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.