



Historische Villa mit großem Garten im Zentrum von Rügenwalde – vielseitig nutzbar

350,000 € (1,500,000 PLN)

Baujahr 1926 6 Zimmer ~350 m²

Beschreibung

Charmante historische Villa im Herzen von Darlowo mit großem Garten

Zum Verkauf steht eine reizvolle Villa im Stil der Vorkriegsarchitektur in zentraler Lage von Darlowo. Umgeben von einem großzügigen Garten in sonniger Südlage bietet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal sowohl als stilvolles Einfamilienhaus als auch als Ferienunterkunft oder kleines Hotel.

Grundstück und Außenbereich

Die Villa befindet sich auf einem ca. 1.100 m² großen Eigentumsgrundstück in trapezförmiger Form. Auf dem Grundstück steht zudem ein Nebengebäude, das als Lager, Werkstatt oder zusätzliche Unterkunft genutzt werden kann. Eine Doppelgarage ist ebenfalls vorhanden. Der schön angelegte Garten lädt

zum Entspannen ein und bietet ausreichend Platz für Freizeitgestaltung im Freien.

Wohnfläche und Aufteilung

Die Gesamtfläche der Immobilie beträgt rund 350 m², davon ca. 172,6 m² Wohnfläche. Das Haus wurde 1926 in solider Ziegelbauweise errichtet und verfügt über hohen Decken, klassische Grundrisse und viel Licht in den Räumen.

- **Erdgeschoss:** Drei großzügige Zimmer (ca. 29,28 m², 25,92 m² und 24,12 m²), Flur, charmante Veranda sowie ein separates WC (2 m²).
- **Obergeschoss:** Zwei weitere Zimmer (22,23 m² und 19,68 m²), eine ca. 20 m² große Küche mit Durchblick, ein Badezimmer mit Badewanne (5 m²), ein weiteres Bad mit Dusche (5 m²) sowie ein zusätzliches kleines Bad (2 m²). Ein geräumiger Flur verbindet die Räume miteinander.
- Vom Obergeschoss führt eine Treppe auf einen großzügigen Dachboden, der sich ideal für den Ausbau zu weiterem Wohnraum eignet.
- **Kellergeschoss:** Vollunterkellert mit ca. 100 m² Fläche – ideal als Hauswirtschafts- oder Lagerbereich.

Ausstattung

- Heizung und Warmwasser erfolgen über eine moderne Gastherme.
- Das Gebäude verfügt über Stromanschlüsse einschließlich Starkstrom (400 V).
- Internetanschluss, Telefonleitung sowie Haushaltsgeräte wie Waschmaschine und Backofen sind vorhanden.
- Die Bäder sind funktional ausgestattet mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC. Fenster in den Bädern sorgen für natürliches Licht.
- Ein Kamin sorgt an kühleren Tagen für gemütliche Wärme.

Zustand

Das Objekt befindet sich in einem soliden Zustand, erfordert jedoch eine umfassende Renovierung, um das volle Potenzial zu entfalten. Es bietet eine

perfekte Basis für ein stilvolles Domizil oder eine attraktive Investition im Tourismusbereich.

Lage

Mitten im malerischen Altstadt kern von Darłowo gelegen, profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und Restaurants. Die Ostsee mit ihren breiten Sandstränden ist in wenigen Minuten erreichbar – ein absoluter Pluspunkt für Feriengäste und Bewohner gleichermaßen.

Preisdetails

Diese einzigartige Immobilie bietet ein exzellentes Preis-Leistungs-Verhältnis. Der geschätzte monatliche Betriebskostenanteil beträgt etwa €317 (PLN 1.350).

Lassen Sie sich vom Charakter, den großzügigen Flächen und der charmanten Lage begeistern – wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein!

Details

Immobilienart: Haus

Verfügbar ab: 21.01.2021

Gesamtfläche: 350,00 m²

Grundstücksfläche: 1.101,00 m²

Grundstücksform: Trapez

Wohnfläche: 172,60 m²

Eigentumsform am Grundstück:
Eigentum

Haustyp: Villa

Baujahr: 1926

Standard: Renovierungsbedürftig

Gebäudezustand:
Renovierungsbedürftig

Wandmaterial: Ziegel

Küchentyp: Durchgangsküche

Küchenfläche: 20 m²

Anzahl der Badezimmer: 3

Flächen der Badezimmer: 5 + 5 + 2 m²

Anzahl separater WCs: 1

Fläche des separaten WCs: 2 m²

Zimmerflächen: 29,28 + 25,92 + 24,12 + 22,23 + 19,68 + 8,70 m²

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 1

Unterkellerung: Unterkellert

Kellerfläche: 100 m²

Telefonanschluss: Ja

Stromanschluss: Ja

Starkstrom (400V): Ja

Gasanschluss: Ja

Internetanschluss: Ja

Waschmaschine: Ja

Backofen: Ja

Dacheindeckung: Dachziegel

Garage: Ja

Anzahl Garagenstellplätze: 2

Garten: Ja

Kamin: Ja

Badezimmerausstattung: WC,
Dusche, Badewanne, Waschbecken,
Waschmaschine, Fenster

Frühere Preisangabe: €316.901
(PLN 1.350.000)

Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee Keller Gas Garage Garten Kamin

Rügenwalde

Darłowo (deutsch Rügenwalde) verbindet historischen Charme mit direktem Meerzugang: Die gepflegte Innenstadt und der breite Strand mit feinem Sand machen den Ort zu einem wahren Juwel an der Ostsee. Eine lebendige Gastronomiezone und ein moderner Yachthafen sorgen für attraktive Freizeitmöglichkeiten. Hier lohnt sich der Erwerb von Ferienwohnungen oder schicken Strandvillen – perfekte Renditechancen inklusive.

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.