



Neuendorf: Traumhaftes Ferienhaus am See nahe der Ostsee in idyllischer Naturlage

399,000 € (1,700,000 PLN)

Baujahr 2006 6 Zimmer ~131 m²

Beschreibung

Traumhaftes Ferienhaus in Wiselka - Naturidylle direkt am See

Ort: Wiselka, Westpommern

Grundstücksfläche: 454 m²

Wohnfläche: ca. 131 m²

Zimmeranzahl: 6

Verfügbarkeit: ab 01.10.2024

Baujahr: 2006

Zustand: Sehr gut

Erleben Sie das perfekte Zusammenspiel aus Naturverbundenheit und exklusivem Wohnkomfort in diesem charmanten, freistehenden Haus in Wiselka. Eingebettet in eine grüne Umgebung und direkt an einem

malerischen See gelegen, bietet Ihnen diese Immobilie ein einzigartiges Wohngefühl – nur wenige Gehminuten von der Ostsee entfernt.

Highlights der Immobilie

- **Einmalige Lage:** Direkter Zugang zum See und in unmittelbarer Nähe zur Ostseeküste – ideal für Naturliebhaber, Ruhesuchende sowie als Ferienhaus oder lukrative Kapitalanlage.
- **Hervorragende Raumaufteilung:** Insgesamt sechs Zimmer auf zwei Etagen, ergänzt durch durchdachte Grundrisse und ausreichend Platz für Familie und Gäste.
- **Atemberaubender Ausblick:** Genießen Sie den Blick auf den ruhigen See und die umliegende Natur direkt aus Ihren Wohnzimmerfenstern.
- **Ruhe und Entspannung:** Wisetka ist ein beschaulicher Küstenort – ideal zum Abschalten und Entspannen fernab vom Alltagsstress.
- **Aktivitäten in der Umgebung:** Zahlreiche Rad- und Wanderwege, charmante Cafés sowie beliebte Restaurants bereichern das kulinarische und sportliche Angebot der Region.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- Großzügiger Wohnbereich mit Kamin und integriertem Küchenbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Gäste-WC mit Sauna
- Hauswirtschaftsraum

Obergeschoss:

- Zweiter Küchenbereich
- Zwei separate Wohneinheiten, jeweils mit zwei Schlafzimmern und eigenem Badezimmer – ideal zur Vermietung oder als Rückzugsorte für Gäste

Dachgeschoss:

- Ausbaufähig – derzeit als Stauraum nutzbar

Technische Ausstattung & Komfort

- **Heizung und Warmwasser über moderne Wärmepumpe**
- **Photovoltaikanlage für nachhaltige Energieversorgung**
- **Anschlüsse:** Strom (auch 400V), Kanalisation, Stadtwasser
- **Internet:** Glasfaseranschluss vorhanden
- **Kamin im Wohnbereich**
- **Voll ausgestattete Küche:** Elektroherd, Backofen, Kühlschrank
- **Badezimmerausstattung:** Duschen, WC, Handtuchheizkörper
- **Garage und gepflegter Gartenbereich inklusive**
- **Sauna für private Wellnessmomente**

Einziehen & Wohlfühlen

Dieses Haus ist eine seltene Gelegenheit für alle, die nach einem Rückzugsort in einer der schönsten Gegenden der polnischen Ostseeküste suchen. Ob für den Eigenbedarf, als Mehrgenerationenhaus oder als Ferienimmobilie mit Vermietungspotenzial – hier stehen Ihnen alle Optionen offen.

Frühere Preisangabe: €517.647 (PLN 2.200.000) – sichern Sie sich dieses Schmuckstück rechtzeitig!

Nutzen Sie die Chance auf ein Zuhause, das Ruhe, Qualität und Natur vereint
– willkommen in Wisetka!

Details

Objektart: Einfamilienhaus

Verfügbar ab: 01.10.2024

Wohnfläche: 131,00 m²

Grundstücksfläche: 454,00 m²

Grundstücksform: Rechteckig

Nutzfläche: 131,00 m²

Haustyp: Freistehend

Baujahr: 2006

Standard: Sehr gut

Gebäudezustand: Sehr gut

Wandmaterial: Hohlblockstein

Küchentyp: Offene Küche

Anzahl der Badezimmer: 4

Anzahl der Etagen (inkl.

Erdgeschoss): 1

Ausstattung und Medien:

- Telefonanschluss: Ja

- Stromanschluss: Ja

- Starkstrom (400V): Ja
- Internet: Ja

Küchenausstattung:

- Kühlschrank: Ja
- Backofen: Ja
- Elektroherd: Ja

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Dachdeckung: Dachpappe
- Garage: Ja

- Garten: Ja
- Sauna: Ja
- Kamin: Ja

Badezimmerausstattung:

- Dusche
- Handtuchheizkörper
- WC

Frühere Preisempfehlung:

€517.647 (PLN 2.200.000)

Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee Garage Garten Kamin

Neuendorf

Wisetka (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. Wisetka 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.

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.