



Neuwarp: Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten und direktem Seezugang

354,000 € (1,500,000 PLN)

Baujahr 1994 5 Zimmer ~167 m²

Beschreibung

Charmantes Einfamilienhaus direkt am See in Nowe Warpno

Sie suchen ein ruhiges Zuhause in unmittelbarer Nähe zur Natur und mit direktem Zugang zum Wasser? Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus mit großem Garten in Nowe Warpno könnte genau das Richtige für Sie sein!

Ihre Ruheoase in idyllischer Umgebung

Das im Jahr 1994 in traditioneller Massivbauweise errichtete Wohnhaus liegt in einer ruhigen, von Einfamilienhäusern geprägten Umgebung und bietet

nicht nur ein hohes Maß an Privatsphäre, sondern auch direkten Zugang zum Nowowarpieński-See – ein echtes Highlight für Naturliebhaber.

Das Grundstück mit einer Fläche von 1.814 m² ist Eigentum und geschmackvoll angelegt. Vom nach Süden ausgerichteten Garten aus betreten Sie direkt die Uferzone des Sees – perfekt zum Entspannen, Schwimmen oder Angeln.

Raumaufteilung & Wohnkomfort

Die gesamte Wohnfläche beträgt 114,40 m² bei einer Gesamtfläche von 167 m². Das Haus ist ca. zu 20 % unterkellert, bietet ein ausgebautes Dachgeschoss sowie einen Garagenstellplatz.

Erdgeschoss (69,20 m²)

- Flur
- Badezimmer
- Küche
- Ankleide
- Schlafzimmer
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Zugang zum sonnigen Garten

Dachgeschoss (45,20 m²)

- Drei gemütliche Schlafzimmer (10,90 / 10,40 / 7,20 m²)
- Badezimmer
- Flur

Technische Ausstattung & Zustand

- Außen- und Innenwände aus keramischen Hohlblocksteinen
- Dachkonstruktion aus Holz, Dämmung mit 12 cm Mineralwolle
- Mehrgiebeldach mit 45° Neigung, eingedeckt mit hochwertigen BRAAS-Dachziegeln
- Fenster mit Blick ins Grüne
- Sehr guter baulicher Zustand

- Beheizung über Kamin und elektrische Strahlungsheizungen – besonders kostengünstig

Strom, Wasser und Abwasser sind angeschlossen (Dreiphasenstrom vorhanden).

Traumhafte Lage & Freizeitangebote

Die Immobilie befindet sich in einmaliger Lage: auf der einen Seite eine ruhige Anliegerstraße, auf der anderen Seite die Nähe zur städtischen Badestelle, zur Uferpromenade und zu gastronomischen Einrichtungen – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Ob Dauerwohnsitz, Wochenendhaus oder Ferienimmobilie: Hier genießen Sie Ruhe und gleichzeitig die Vorteile einer charmanten Kleinstadt am Wasser.

Betriebskosten

Die Betriebskosten sind aufgrund der Heizform sehr niedrig – ein klarer Vorteil für nachhaltiges Wohnen.

Besonderheiten auf einen Blick

- Direkter Seezugang
- Großes, liebevoll gestaltetes Grundstück (1.814 m²)
- Sehr guter Zustand – sofort bezugsfertig
- Nur ca. 1 Stunde von Stettin entfernt
- Ein Ort, an dem Erholung und Lebensqualität zuhause sind

Zögern Sie nicht, diese besondere Immobilie persönlich kennenzulernen. So eine Gelegenheit kommt vielleicht nicht wieder!

Details

Immobilientyp: Einfamilienhaus

Gesamtfläche: 167,00 m²

Grundstücksfläche: 1.814,00 m²

Wohnfläche: 114,40 m²

Eigentumsform des Grundstücks:

Eigentum

Haustyp: Freistehend

Baujahr: 1994

Keller: Vorhanden

Standard: Sehr gut

Garage: Ja

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Anzahl der Garagenstellplätze: 1

Bauweise: Hohlblockstein

Alter Preis: €352.941 (PLN

Anzahl der Badezimmer: 2

1.500.001)

Eigenschaften der Immobilie

Keller Garage Garten

Neuwarp

Nowe Warpno (deutsch Neuwarp) erstreckt sich auf einer Halbinsel im Stettiner Haff. Fischerdörfliches Flair, historische Fachwerkhäuser und direkte Wasserlagen prägen das Bild. Bootsliebhaber und Ruhesuchende schätzen die einzigartige Lage – ideal für exklusive Ferienimmobilien.

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.