Immobilien in Westpommern

#429052

Neuwarp: Charmantes Einfamilienhaus nur 80 m vom Wasser auf großem Grundstück

282,000 € (1,200,000 PLN)

Baujahr 2005 5 Zimmer ~150 m²

Beschreibung

Charmantes Einfamilienhaus in idyllischer Lage nahe dem Wasser

Willkommen in Nowe Warpno – einem malerischen Ort umgeben von den Wäldern der Puszcza Wkrzańska und eingebettet zwischen dem Stettiner Haff und dem Nowowarpieńskie-See. Hier präsentieren wir Ihnen ein attraktives Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück mit 1.477 m² Fläche – nur etwa 80 Meter vom Wasser entfernt.

Highlights der Immobilie:

- **Gesamtfläche:** ca. 150 m²
- **Wohnfläche:** ca. 120 m²
- **Grundstück:** 1.477 m² (Eigentum)
- **Baujahr:** 2005

- **Bauweise:** massive Bauweise (Ziegel)
- **Lage:** ruhige Seitenstraße, flaches Grundstück

Dieses gemütliche Haus besticht durch seine charmante Architektur und die gelungene Raumaufteilung – ideal geeignet sowohl zum dauerhaften Wohnen als auch als Ferien- oder Investmentobjekt zur Vermietung.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:
Hier erwartet Sie eine offene Küche mit Blick in das helle Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer sowie ein modernes Bad mit Dusche. Der Wohnbereich bietet direkten Zugang zu einer sonnigen Terrasse mit traumhaftem Blick auf den angrenzenden Wald.

- Offene Küche (inkl. Elektroherd, Kühlschrank & Spülmaschine)
- Wohnzimmer mit Kamin und Wasserführung (Heizfunktion)
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Terrasse in Südausrichtung

Obergeschoss:
Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer sowie ein zweites Badezimmer mit Dusche – ideal für Familien oder Gäste.

Ausstattung & Komfort:

- Kaminheizung (mit Wasserführung)
- Warmwasser über elektrischen Durchlauferhitzer
- Kunststofffenster
- Stromanschluss vorhanden
- Wasseranschluss aus dem städtischen Netz
- Abwasser über hauseigene Kläranlage
- Internetanschluss
- Videoüberwachungssystem und Gegensprechanlage
- Dach mit langlebiger Blechdachpfanne

- Gemischtes Grundstückseinfriedungssystem
- Wohnnutzung im Dachgeschoss möglich
- Photovoltaik geeignet (Dachfläche optimal ausgerichtet)

Umgebung:

Nowe Warpno bietet als kleiner, naturreicher Ort mit Zugang zu Wasser, Wäldern und einem 20 Hektar großen Naturpark ganzjährig Erholung pur. Die Umgebung eignet sich hervorragend für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren, Wassersport oder einfach Ruhe und Entspannung.

Sonstiges:

- Gute Erreichbarkeit über öffentliche Verkehrsmittel
- Hervorragend für touristische Nutzung geeignet
- Internationale Nachfrage durch attraktive Lage
- Geringe Betriebskosten

Ein wunderbarer Ort für alle, die das Leben im Einklang mit der Natur schätzen – sei es für den eigenen Rückzugsort oder als lukrative Investition in eine beliebte Urlaubsregion.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Details

Immobilientyp: Einfamilienhaus
Gesamtfläche: 150,00 m²
Nutzfläche: 120,00 m²
Grundstücksfläche: 1.477,00 m²
Grundstücksform: Rechteckig
Lage des Grundstücks: Ebenerdig
Eigentumsform des Grundstücks: Eigentum
Baujahr: 2005
Hausart: Freistehend
Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 1
Standard: Gut
Zustand des Gebäudes: Gut
Wandmaterial: Ziegel
Dachdeckung: Blechdachziegel
Fensterart: Kunststofffenster
Dachboden: Ausgebaut
Zaunart: Gemischt
Garten: Ja

Außenterrasse: Ja
Anzahl der Terrassen: 1
Lage: Ruhige Seitenstraße
Öffentliche Verkehrsanbindung: In der Nähe

Räume:
- Anzahl der Badezimmer: 2
- Küchentyp: Offene Küche (Durchbruch)

Ausstattung:
- Kamin
- Elektrische Durchlauferhitzer für Warmwasser
- Heizung über Kamin
- Stromanschluss vorhanden
- Abwasser: Sickergrube
- Wasser: Anschluss an die städtische Versorgung
- Internetanschluss
- Kühlschrank
- Geschirrspüler
- Elektrischer Herd
- Videoüberwachung
- Gegensprechanlage

Zusätzliche Informationen:
Das freistehende Haus befindet sich auf einem großzügigen, rechteckigen Grundstück mit einer Fläche von 1.477 m². Die Immobilie bietet eine Gesamtfläche von 150 m², wovon 120 m² als Wohnfläche nutzbar sind.

Das 2005 erbaute Haus besteht aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Es verfügt über eine moderne Ausstattung, einschließlich Elektroküche, zwei Badezimmern, Kaminheizung sowie Internet- und Stromanschluss.

Der gepflegte Garten mit Terrasse lädt zum Entspannen im Freien ein. Dank der Lage an einer ruhigen Straße ist ein entspanntes Wohnen gewährleistet. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Eigenschaften der Immobilie

über dem Wasser Garten Kamin Terrasse

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

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.