



## Charmantes Einfamilienhaus in Trzebież nahe Stettiner Haff und idyllischer Natur

**354,000 € (1,500,000 PLN)**

Baujahr 2003    5 Zimmer    ~242 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### **Einzigartiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage nahe dem Stettiner Haff**

Genießen Sie die Ruhe und die grüne Umgebung von Trzebież – ein charmantes Küstendorf nur etwa 30 km von Stettin, 15 km von Police und 16 km von der deutsch-polnischen Grenze entfernt.

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 242 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 2003 aus hochwertigen Materialien errichtet und befindet sich auf einem vollständig umzäunten Grundstück mit 1.165 m<sup>2</sup> Fläche. Es ist sofort bezugsbereit und ideal für Familien auf der Suche nach Komfort und Naturnähe.

**Highlights der Umgebung:** - Nähe zum Stettiner Haff mit Sandstrand, Promenade, Aussichtsturm und Yachthafen - Gut ausgebaute Infrastruktur: Schule, Kindergarten, medizinisches Zentrum, Bank, lokale Geschäfte, Gastronomie und Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe

**Raumaufteilung:**

**Erdgeschoss:** - Geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche: 66,50 m<sup>2</sup> - Schlafzimmer: 17,50 m<sup>2</sup> - Eingangsbereich (Windfang): 4,20 m<sup>2</sup> - Großzügiges Badezimmer: 14,60 m<sup>2</sup> - Separates WC: 4,30 m<sup>2</sup> - Hauswirtschaftsraum: 6,30 m<sup>2</sup> - Garage: 16,60 m<sup>2</sup> - Sonniger Terrassenbereich von etwa 30 m<sup>2</sup>

**Obergeschoss:** - Flur / Galerie: 36,80 m<sup>2</sup> - Zimmer: 15,80 m<sup>2</sup> - Zimmer: 28,00 m<sup>2</sup> - Zimmer: 17,80 m<sup>2</sup> - Badezimmer: 13,80 m<sup>2</sup>

**Ausstattung:** - Gepflegte Gartenanlage mit zahlreichen Pflanzen und Sträuchern - Heizsystem über einen modernen Gasbrennwertkessel oder wahlweise über einen wasserführenden Kamin mit Pufferspeicher - Einbauküche mit voll ausgestatteter Haushaltsgeräteausstattung

**Zusätzliche Fläche mit Potenzial:** Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein weiteres gemauertes Gebäude aus den 1930er Jahren mit einer Fläche von 49,20 m<sup>2</sup>. Diese Immobilie bietet zusätzlichen Raum und Flexibilität – sei es für Gäste, als Sommerhaus oder zum Vermieten. - 3 Zimmer - Küche - Badezimmer - Flur - Veranda

Ein wohldurchdachtes Zuhause mit viel Charme, ideal für alle, die die Nähe zur Natur und die Anbindung an die Stadt kombinieren möchten. Lassen Sie sich von der Lage und den Möglichkeiten begeistern und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Trzebież.

**Nebenkosten:** - Umrechnungskurs: 1 EUR = 4,23 PLN - Grundstücksgröße: 1.165 m<sup>2</sup> - Wohnfläche: 242 m<sup>2</sup>

Ein ideales Zuhause für Familien, Naturliebhaber oder Investoren, die ein Ferienobjekt suchen.

## Details

**Objektart:** Einfamilienhaus

**Gesamtfläche:** 242,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 1.165,00 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 242,00 m<sup>2</sup>

**Haustyp:** Freistehend

**Baujahr:** 2003

**Standard:** Sehr gut

**Gebäudezustand:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Ziegel

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl der Etagen (inkl.**

**Erdgeschoss):** 1

**Garage:** Ja

**Stellplätze in der Garage:** 1

## Eigenschaften der Immobilie

Garage    Garten

## Trzebież

Trzebież ist ein Hafenort am Stettiner Haff mit direktem Zugang zum Wasser. Ein moderner Yachthafen, Angelmöglichkeiten und kilometerlange Uferpromenaden machen den Ort attraktiv für Freizeitkapitäne und Ferienhausbesitzer.

## 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.



**Lukasz Szulborski**

**+49 172 971 53 41**

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.