



## **Exklusive Wohnung mit 75 m<sup>2</sup> Terrasse und Walzzugang in Neuendorf nahe der Ostsee**

**271,000 € (1,149,000 PLN)**

Baujahr 2012   3 Zimmer   ~101 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Exklusive Wohnung mit großzügiger Terrasse und Zugang zum Wald  
- Ihr Rückzugsort an der Ostsee**

Diese stilvolle, modern ausgestattete Wohnung bietet höchsten Wohnkomfort in unmittelbarer Nähe zur Natur – ein perfekter Ort für alle, die Ruhe, Erholung und landschaftliche Schönheit suchen.

#### **Raumaufteilung:**

- Helles Wohnzimmer mit offener Küche
- Gemütliches Schlafzimmer

- Praktischer Ankleideraum
- Modernes Badezimmer mit WC
- Funktioneller Eingangsbereich (Flur)
- Zusätzliches Zimmer, vielseitig nutzbar
- Direkter Zugang zur großzügigen Terrasse mit Jacuzzi

Die eindrucksvolle Terrasse misst ca. 75 m<sup>2</sup> und lädt mit ihrem Whirlpool zum Entspannen ein – ob beim Frühstück in der Morgensonne oder bei einem Glas Wein am Abend. Von hier aus gelangen Sie durch einen privaten Zugang direkt in den angrenzenden Wald – ein seltener Luxus für Naturliebhaber.

## Ausstattung & Annehmlichkeiten:

- Fußbodenheizung und Warmwasser über das lokale Versorgungsnetz
- Außenstellplätze für Fahrzeuge
- Abgeschlossene Wohnanlage mit exklusivem Zugang zu:
- Außenschwimmbad
- Sauna
- Gemeinschaftswaschküche

## Lage-Highlights:

Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zum **Amber Baltic Golf Club** – dieser ist etwa 2 km entfernt.

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeit- und Naturerlebnisse:

### 1. Woliński Nationalpark

Einer der schönsten Nationalparks Polens mit beeindruckenden Buchen- und Eichenwäldern, majestätischen Steilküsten sowie einer faszinierenden Tierwelt, darunter der seltene Seeadler.

### 2. Strände von Międzyzdroje

Feinster Sand und klare Ostseeluft machen die Strände zu einem Anziehungspunkt für Urlauber aus ganz Europa.

### 3. Fahrrad- und Wanderwege

Zahlreiche, gut ausgebauten Routen in der Nähe bieten beste Voraussetzungen für sportliche Aktivitäten und Naturerkundungen.

## 4. Kultur und Sehenswürdigkeiten

Besuchen Sie die Promenade der Sterne in Międzyzdroje, wo berühmte Persönlichkeiten des Film- und Theaterlebens verewigt wurden.

## 5. Attraktionen in der Umgebung

Abwechslungsreiche Ausflüge bieten sich an - z. B. in die beliebte Hafenstadt Świnoujście mit ihrer historischen Leuchtturm-Anlage oder in charmante Küstenorte in der Umgebung.

Genießen Sie die einmalige Kombination aus Meer, Wald und Komfort - ein idealer Ort für Ferien, Freizeit oder ein neues Zuhause.

Zögern Sie nicht, sich Ihren Platz in einem der reizvollsten Küstenorte Polens zu sichern!

## Details

### Immobilienanzeige

- **Immobilienart:** Wohnung
- **Verfügbar ab:** 30.01.2025
- **Gesamtfläche:** 100,90 m<sup>2</sup>
- **Gebäudetyp:** Apartmenthaus
- **Baujahr:** 2012
- **Standard:** Perfekt
- **Gebäudezustand:** Perfekt
- **Material der Wände:** Ytong
- **Küchentyp:** Kochnische
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 1

### Ausstattung und Medien

- **Warmwasser:** aus dem städtischen Netz
- **Heizung:** Zentralheizung aus dem städtischen Netz

- **Telefonanschluss:** Ja

- **Klimaanlage:** Ja

- **Internet:** Ja

- **Kabel-TV:** Ja

### Küchenausstattung

- **Kühlschrank:** Ja
- **Mikrowelle:** Ja
- **Geschirrspüler:** Ja

### Sanitäre Ausstattung

- **Badezimmer mit:** WC, Bidet, Dusche
- **Waschmaschine:** Ja

### Sicherheit

- **Alarmanlage:** Ja
- **Videoüberwachung:** Ja
- **Gegensprechanlage:** Ja

**Fenster:** Neue Holzfenster

**Einfriedung:** Komplett eingezäunt

**Garage:** Ja

**Terrasse**

- **Vorhanden:** Ja

- **Anzahl der Terrassen:** 1

- **Terrassenfläche:** 75 m<sup>2</sup>

## Eigenschaften der Immobilie

Klimaanlage Zaun Garage Terrasse an der Ostsee

## Neuendorf

Wisełka (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. Wisełka 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.

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

## 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.