Immobilien in Westpommern

#431423

Wasserlage in Trzebież: Stilvolles Einfamilienhaus mit Gästehaus und großem Garten

353,000 € (1,500,000 PLN)

Baujahr 1941 4 Zimmer ~119 m²

Beschreibung

Traumhaftes Einfamilienhaus in erster Wasserlinie in Trzebież

Willkommen in diesem einzigartigen, freistehenden Haus mit ca. 119 m² Wohnfläche, idyllisch gelegen auf einem großzügigen Grundstück von 1.598 m² – nur ca. 10 m vom Wasser entfernt! Ein idealer Ort für alle, die Ruhe, Natur und maritimen Lebensstil genießen möchten.

Lage & Grundstück

Das Haus befindet sich in der ersten Reihe zur Küste – direkt neben einem Bootsslip. Die Lage an einer ruhigen Sackgasse garantiert Privatsphäre und wenig Verkehr. Das großzügig angelegte und umzäunte Grundstück ist liebevoll gestaltet, mit zahlreichen Pflanzen, Feuerstelle, einer Räucherei,

Holzlagerplatz und einem eigenen Gästehaus (35 m²). Eine Doppelcarport bietet Platz für zwei Autos.

Raumaufteilung

Erdgeschoss: - Großzügiges Wohnzimmer mit original freigelegtem Backstein und Kaminofen (THOR), kombiniert mit einer einladenden Esszone und einer offenen Küche - Badezimmer mit WC - Separates WC - Geräumiger Flur

Dachgeschoss: - Drei helle, große Schlafzimmer - Ankleidezimmer - Badezimmer mit WC - Flur

Untergeschoss: - Gemütlicher Weinkeller - Restaurierter Schutzraum – heute als Vorratskammer genutzt - Waschküche mit Trockenbereich - Technikräume für Heizöl

Zusätzlich gibt es einen nicht ausgebauten Dachboden.

Modernisierungen & Ausstattung

Das im Jahr 1941 errichtete Haus wurde 2020/2021 umfassend saniert. Dabei wurden alle Installationen erneuert, der Grundriss im Erdgeschoss durch eine genehmigte Umbaumaßnahme neu gestaltet, Fenster durch moderne Dreifachverglasung ersetzt, massive Holzböden erhalten und original Holztreppen liebevoll restauriert. Unterputzinstallationen in der Küche und ein freigelegter Ziegelstein im Wohnzimmer unterstreichen den hochwertigen, rustikalen Charakter.

Die Küche bleibt inklusive Ausstattung im Haus. Auch ausgewählte Möbelstücke in den weiteren Räumen sind im Kaufpreis enthalten.

Die Beheizung erfolgt über eine BUDERUS Ölheizung, zusätzlich sorgt ein moderner freistehender Kamin für wohlige Wärme. Eine Photovoltaikanlage (3,8 kW) ist ebenfalls vorhanden.

Ein modernes Sicherheitskonzept mit Überwachungskameras und Alarmsystem erhöht den Wohnkomfort.

Zur weiteren Ausstattung gehören: - Eigener Brunnen für Brauchwasser - Zahlreiche Gartengeräte im Preis inkludiert - Gästehaus auf dem Grundstück (35 m²) mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Zusammenfassung

Ein stilvolles Domizil mit Charakter – ideal für Familien, Wassersportliebhaber oder Ruhesuchende. Die besondere Kombination aus traditioneller Bauweise, moderner Ausstattung und der seltenen Lage direkt am Wasser macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt.

Lassen Sie sich vor Ort von diesem besonderen Haus begeistern!

Details

- **Immobilienart:** Einfamilienhaus
- **Gesamtfläche:** 119,00 m²
- **Grundstücksfläche:** 1.598,00 m²
- **Grundstücksbreite:** 33,00 m
- **Grundstückslänge:** 49,00 m
- **Wohnfläche:** 119,00 m²
- **Hausform:** Freistehend
- **Baujahr:** 1941
- **Standard:** Sehr gut
- **Gebäudezustand:** Sehr gut
- **Außenmauerwerk:** Betonblöcke
- **Küchentyp:** Mit Fenster
- **Anzahl der Badezimmer:** 2
- **Keller:** Vorhanden
- **Stromanschluss:** Ja
- **Dacheindeckung:** Keramikziegel
- **Garage:** Ja
- **Garten:** Ja
- **Kamin:** Ja

Eigenschaften der Immobilie

über dem Wasser Keller Garage Garten Kamin

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

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.