Immobilien in Westpommern

#433174

Exklusive Reitanlage mit Wohnhaus, Stallungen & Pool in Cammin in Pommern

916,000 € (3,900,000 PLN)

Baujahr 2016 7 Zimmer ~203 m²

Beschreibung

Einzigartige Reitanlage mit Wohnhaus, Stallungen und Pool auf über 10 Hektar – nur eine kurze Fahrt zur Ostseeküste!

Diese außergewöhnliche Immobilie liegt in malerischer Lage nahe der Schnellstraße S3 und der Regionalstraße in Richtung Kamień Pomorski – dem Tor zur beliebten Ostseeküste mit Reisezielen wie Dziwnówek und Pobierowo. Ideal für Tierliebhaber oder zur professionellen Pferdehaltung geeignet, bietet dieses Anwesen eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort, großzügigen landwirtschaftlichen Einrichtungen und fantastischer Naturkulisse.

Das Haus

Das 2016 errichtete Wohnhaus mit einer Gesamtfläche von **203 m²** überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung, hochwertige Ausstattung und charmante Details wie ein Reetdach. Das Haus liegt leicht erhöht, mit Blick auf die grüne Landschaft und den angrenzenden Wald – eine ruhige, inspirierende Umgebung.

Raumaufteilung: - Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin - Vollausgestattete Küche mit Essbereich - 5 Schlafzimmer - 2 moderne Bäder - Büro-/ Arbeitszimmer - Nutzräume, separater Eingang mit Hauswirtschaftsbereich - Ausgebauter Dachboden

Ausstattung: - Fußbodenheizung & Heizkörper in Schlafzimmern - Heizsystem mit Wärmepumpe und Wärmerückgewinnung (Rekuperation) - Angenehm temperierter Kamin für zusätzliche Gemütlichkeit - Direkter Zugang zur großzügigen, gepflasterten Terrasse - Angrenzender Poolbereich mit fest installiertem, beheiztem Pool (**48 m²**) und modernem Filtersystem

Das Anwesen

Mit einer Gesamtfläche von **104.500 m²** (10,45 ha) und unmittelbarem Zugang zum Wald, eröffnet dieses Grundstück vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom Reitbetrieb bis zum privaten Naturparadies. Die Zufahrt zum Haus ist vollständig gepflastert und verläuft über ca. 300 Meter vom Haupteingang, was für Ruhe und Privatsphäre sorgt.

Außengelände: - Stilvoll angelegter Gartenbereich mit Pool - Separater landwirtschaftlicher Bereich mit Weiden und Reitflächen: - 2 große Weiden (ca. je 2 ha) - 8 mittlere Paddocks - 3 kleinere Ausläufe - Einfahrt mit befestigtem Vorplatz direkt an der Straße Nr. 108 - Gepflasterte Wege zu Wohnhaus und Stallgebäude

Landwirtschaftsgebäude / Stall

Das großzügige Wirtschaftshaus beherbergt eine durchdachte Stallanlage mit allem Komfort für professionelle Pferdehaltung:

Stallausstattung: - 9 klassische Pferdeboxen (leicht demontierbar) - 2 große Boxen à ca. **30 m²** - 2 Waschplätze für Pferde (mit Warm- und Kaltwasser) - Lagerflächen (**ca. 60 m²**) - Untersuchungsraum mit Fixierbox - 9 englische Außenboxen mit separatem Zugang und Überwachungssystem - Sattelkammer, Badezimmer, Untersuchungsraum – alle beheizt, mit Warm-/Kaltwasseranschluss

Zusätzliche Ausstattung: - Separates Apartment innerhalb des Gebäudes (**83 m²**) mit: - Wohnzimmer mit Küche - 2 Schlafzimmern - Badezimmer - Flur - Beheizt durch Fußbodenheizung (Wärmepumpe) - Gepflasterte Terrasse im Westen - Überdachte Halle mit knapp **100 m²** Fläche - Photovoltaikanlage auf dem Dach mit **24 kW** Leistung - Umzäuntes Grundstück mit Videoüberwachung aller Hauptbereiche

Fazit

Dieses liebevoll gestaltete Anwesen bietet nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch perfekte Bedingungen für Pferdehaltung und Freizeitgestaltung inmitten der Natur. Die Nähe zur Ostsee und die idyllische Lage am Waldrand machen es zu einem wahren Juwel in Nordpolen – für Naturliebhaber, Familien und Pferdebegeisterte gleichermaßen.

Lassen Sie sich von diesem einmaligen Ort begeistern – willkommen in Ihrem neuen Zuhause auf dem Land!

Details

Immobilienart: Haus
Gesamtfläche: 203,00 m²
Grundstücksfläche: 104.500,00 m²
Nutzfläche: 203,00 m²
Grundstückseigentum: Eigentum
Haustyp: Freistehend
Baujahr: 2016
Ausstattungsstandard: Sehr gut
Gebäudezustand: Perfekt
Baumaterial: Ziegel
Küchentyp: Mit Fenster
Anzahl der Badezimmer: 2
Stromversorgung: Ja
Kühlschrank: Ja
Backofen: Ja
Geschirrspüler: Ja
Dacheindeckung: Reetdach
Garage: Ja

Ankleidezimmer: Ja

Kamin: Ja

Terrasse: Ja

Anzahl der Terrassen: 1

Eigenschaften der Immobilie

über dem Wasser Garage Garderobe Kamin Terrasse Garten

Cammin in Pommern

Kamień Pomorski (deutsch Cammin in Pommern) liegt an der Mündung der Dziwna und am Ufer eines kleinen Sees. Die historische Kleinstadt verbindet Kultur mit Wassersportmöglichkeiten. Investieren Sie in eine Altbauwohnung mit Blick auf den Fluss, oder in ein modernes Einfamilienhaus am See – perfekte Balance zwischen Stadtleben und Natur.

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.