



## **Exklusives Anwesen mit Pool und Gästehaus nur 300 m vom Meer entfernt in Hanshagen**

**307,000 € (1,299,900 PLN)**

Baujahr 2002    7 Zimmer    ~215 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Komfortables Anwesen mit Pool nur 300 m vom Meer – 2 Häuser auf einem Grundstück**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Meer! Dieses einzigartige Anwesen bietet nicht nur ein großzügiges Hauptgebäude mit ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sondern auch ein separates Gästehaus mit ca. 35 m<sup>2</sup> – beide auf einem wunderschönen Grundstück von 1.165 m<sup>2</sup>, nur 300 Meter vom Strand entfernt.

### Hauptgebäude (ca. 180 m<sup>2</sup>)

Das Haus wurde im Jahr 2002 gebaut, hochwertig renoviert und befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand. Es eignet sich sowohl als ganzjähriger Wohnsitz als auch als Anlageimmobilie für touristische Vermietung.

### Raumaufteilung:

**Erdgeschoss:** - Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin (Wasserummantelung zur Wärmeverteilung) - Separate Küche - Schlafzimmer - Badezimmer - Haushaltsraum

**Obergeschoss:** - Drei komfortable Schlafzimmer – jeweils mit privatem Bad - Billardzimmer - Überdachter Loggia-Balkon

**Dachgeschoss:** - Gemütliches Zimmer mit eigenem Badezimmer

### Gästehaus (ca. 35 m<sup>2</sup>)

Das freistehende Haus bietet: - Wohnzimmer - Kochnische - Badezimmer - Kleiner privater Pool mit integriertem Whirlpool – ideal für Entspannung

### Ausstattung und Extras

- Großer Pool mit angrenzender Relaxzone
- Wunderschön angelegter Garten mit liebevoller Bepflanzung
- Mini-Spielplatz für Kinder
- Mehrere Stellplätze auf dem Grundstück
- Terrasse und Balkon
- Garage
- Gartenhaus / Abstellraum
- Hoher Wohnkomfort durch Klimaanlage, Internet, TV-Anschluss
- Sicherheit durch Monitoring, Alarmanlage und Gegensprechanlage

### Technische Angaben

- Bauweise: Ziegel
- Dach: Blechdachziegel

- Fenster: Kunststoff
- Heizung: Elektrische Zentralheizung + Kamin mit Wärmeverteilung
- Warmwasser: städtische Versorgung
- Wasserversorgung & Kanalisation: städtisch
- Stromanschluss: 400V (Starkstrom verfügbar)
- Bodenbeläge: Dielen, Fliesen, Laminat
- Grundstücksform: trapezförmig
- Eingezäunt mit Metallzaun
- Lage: Ruhige Seitenstraße

### Umgebung

- Nur ca. 300 m bis zum Strand
- Geschäfte, Gastronomie, Apotheke, öffentlicher Nahverkehr und Spielplätze in unmittelbarer Nähe
- Wälder und Naturgebiete für Spaziergänge oder Radtouren ganz in der Nähe

### Verfügbarkeit

Das Objekt ist ab dem 30.09.2025 bezugsfrei.

### Nebenkosten

Die monatlichen Kosten für Strom, Wasser und andere Betriebskosten hängen vom individuellen Verbrauch ab, weitere Angaben wurden nicht gemacht.

### Fazit

Dieses Anwesen ist ein wahres Juwel an der Ostseeküste – eine perfekte Kombination aus Wohnkomfort, Natur, Investitionspotenzial und Urlaubsgefühl. Ob mit Familie, Freunden oder als Gastgeber – hier genießen Sie Ruhe, Raum und Erholung auf höchstem Niveau.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot!

### Details

**Zum Verkauf: Großzügiges Zweifamilienhaus mit Garten, Pool und Garage in sehr gutem Zustand**

**Verfügbar ab:** 30.09.2025

**Gesamtnutzfläche:** 215,00 m<sup>2</sup>

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

**Grundstücksform:** Trapez

**Nutzfläche:** 215,00 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Haustyp:** Doppelhaushälfte

**Baujahr:** 2002

**Ausbaustandard:** Sehr gut

**Gebäudezustand:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Ziegel

**Dachdeckung:** Blechziegel

**Wohnetagen (inkl. Erdgeschoss):**  
1

**Dachboden:** Ausgebaut

### Ausstattung & Merkmale

- **Heizung:** Elektrische Zentralheizung
- **Warmwasser:** -
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Böden:** Paneele, Holzdielen, Terrakottafliesen
- **Küche:** Offen gestaltet
- **Badezimmer:** 5
- **Ausstattung:** Handtuchheizkörper, Dusche,

Fenster, Waschbecken, Badewanne, WC

- **Balkon:** 1
- **Terrasse:** 1
- **Kamin:** Ja
- **Klimaanlage:** Ja
- **Internet:** Ja
- **Kabel-TV:** Ja
- **Alarmanlage:** Ja
- **Videoüberwachung:** Ja
- **Gegensprechanlage:** Ja
- **Garage:** Ja
- **Abstellraum:** Ja
- **Garten:** Ja
- **Pool:** Ja
- **Energieversorgung:**
  - Stromanschluss vorhanden
  - Starkstrom 400V verfügbar
- **Wasseranschluss:** Städtische Versorgung
- **Abwasser:** Kanalanschluss
- **Zugang:** Ruhige Straße
- **Zaunart:** Metallzaun

### Lage & Umgebung

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet gleichzeitig die Nähe zu zahlreichen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten:

- **Wald:** In der Nähe

- **Meer:** In der Nähe
- **Einkaufsmöglichkeiten:** In der Nähe
- **Öffentlicher Nahverkehr:** In der Nähe
- **Apotheke:** In der Nähe
- **Gastronomie:** In der Nähe
- **Spielplatz:** In der Nähe

## Eigenschaften der Immobilie

Klimaanlage   Garage   Garten   Kamin   Terrasse

## Hanshagen

Trzęsacz (deutsch Hanshagen) ist ein kleines Dorf an der pommerschen Ostseeküste in der Gemeinde Rewal. Berühmt ist die Ruine einer alten Kirche, die einst auf einer Steilküste stand; heute ragt ein Teil davon über den Strand. Trzęsacz hat einen ruhigen Sandstrand und lädt zu Wanderungen entlang der Küste ein. Das Klima ist kühl und gesundheitsfördernd durch die Meeresbrise.

## 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.

**Lukasz Szulborski**  
**+49 172 971 53 41**

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.