



## Neuendorf: Traumhaftes Ferienhaus am See nahe der Ostsee in idyllischer Naturlage

**401,000 € (1,700,000 PLN)**

Rok budowy 2006   6 Pokoje   ~131 m<sup>2</sup>

### Opis

Traumhaftes Ferienhaus in Wiselka – Naturidylle direkt am See

**Ort:** Wiselka, Westpommern

**Grundstücksfläche:** 454 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** ca. 131 m<sup>2</sup>

**Zimmeranzahl:** 6

**Verfügbarkeit:** ab 01.10.2024

**Baujahr:** 2006

**Zustand:** Sehr gut

Erleben Sie das perfekte Zusammenspiel aus Naturverbundenheit und exklusivem Wohnkomfort in diesem charmanten, freistehenden Haus in Wiselka. Eingebettet in eine grüne Umgebung und direkt an einem malerischen See gelegen, bietet Ihnen diese Immobilie ein einzigartiges Wohngefühl – nur wenige Gehminuten von der Ostsee entfernt.

### Highlights der Immobilie

- **Einmalige Lage:** Direkter Zugang zum See und in unmittelbarer Nähe zur Ostseeküste – ideal für Naturliebhaber, Ruhesuchende sowie als Ferienhaus oder lukrative Kapitalanlage.
- **Hervorragende Raumaufteilung:** Insgesamt sechs Zimmer auf zwei Etagen, ergänzt durch durchdachte Grundrisse und ausreichend Platz für Familie und Gäste.
- **Atemberaubender Ausblick:** Genießen Sie den Blick auf den ruhigen See und die umliegende Natur direkt aus Ihren Wohnzimmerfenstern.
- **Ruhe und Entspannung:** Wiselka ist ein beschaulicher Küstenort – ideal zum Abschalten und Entspannen fernab vom Alltagsstress.
- **Aktivitäten in der Umgebung:** Zahlreiche Rad- und Wanderwege, charmante Cafés sowie beliebte Restaurants bereichern das kulinarische und sportliche Angebot der Region.

### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss:

- Großzügiger Wohnbereich mit Kamin und integriertem Küchenbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Gäste-WC mit Sauna
- Hauswirtschaftsraum

#### Obergeschoss:

- Zweiter Küchenbereich
- Zwei separate Wohneinheiten, jeweils mit zwei Schlafzimmern und eigenem Badezimmer – ideal zur Vermietung oder als Rückzugsorte für Gäste

### Dachgeschoss:

- Ausbaufähig – derzeit als Stauraum nutzbar

### Technische Ausstattung & Komfort

- **Heizung und Warmwasser über moderne Wärmepumpe**
- **Photovoltaikanlage für nachhaltige Energieversorgung**
- **Anschlüsse:** Strom (auch 400V), Kanalisation, Stadtwasser
- **Internet:** Glasfaseranschluss vorhanden
- **Kamin im Wohnbereich**
- **Voll ausgestattete Küche:** Elektroherd, Backofen, Kühlschrank
- **Badezimmerausstattung:** Duschen, WC, Handtuchheizkörper
- **Garage und gepflegter Gartenbereich inklusive**
- **Sauna für private Wellnessmomente**

### Einziehen & Wohlfühlen

Dieses Haus ist eine seltene Gelegenheit für alle, die nach einem Rückzugsort in einer der schönsten Gegenden der polnischen Ostseeküste suchen. Ob für den Eigenbedarf, als Mehrgenerationenhaus oder als Ferienimmobilie mit Vermietungspotenzial – hier stehen Ihnen alle Optionen offen.

**Frühere Preisangabe:** €517.647 (PLN 2.200.000) – sichern Sie sich dieses Schmuckstück rechtzeitig!

Nutzen Sie die Chance auf ein Zuhause, das Ruhe, Qualität und Natur vereint – willkommen in Wisetka!

## Szczegóły

**Objektart:** Einfamilienhaus

**Verfügbar ab:** 01.10.2024

**Wohnfläche:** 131,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 454,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteckig

**Nutzfläche:** 131,00 m<sup>2</sup>

**Haustyp:** Freistehend

**Baujahr:** 2006

**Standard:** Sehr gut

**Gebäudezustand:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Hohlblockstein

**Küchentyp:** Offene Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 4

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**

1

**Ausstattung und Medien:**

- Telefonanschluss: Ja
- Stromanschluss: Ja
- Starkstrom (400V): Ja
- Internet: Ja

**Küchenausstattung:**

- Kühlschrank: Ja
- Backofen: Ja
- Elektroherd: Ja

**Weitere Ausstattungsmerkmale:**

- Dachdeckung: Dachpappe
- Garage: Ja
- Garten: Ja
- Sauna: Ja
- Kamin: Ja

**Badezimmerausstattung:**

- Dusche
- Handtuchheizkörper
- WC

**Frühere Preisempfehlung:** €517.647

(PLN 2.200.000)

## Cechy nieruchomości

an der Ostsee   Garage   Garten   Kamin

## Neuendorf

Wiselka (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. Wiselka 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.

## Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

## Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41