



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

921,000 € (3,900,000 PLN)

Rok budowy 2016 7 Pokoje ~203 m²

Opis

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!

Szczegóły

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

Cechy nieruchomości

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.

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