



## Cammin in Pommern: Großzügiges Dreifamilienhaus mit Blick auf die idyllische Lagune

**590,000 € (2,500,000 PLN)**

Baujahr 1988    13 Zimmer    ~300 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Großzügiges Mehrgenerationenhaus mit wunderschönem Lagunenblick – Kamień Pomorski**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kamień Pomorski – einem charmanten und ruhigen Küstenort, nur wenige Kilometer vom Meer entfernt. Dieses freistehende Mehrgenerationenhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 317 m<sup>2</sup> ein außergewöhnliches Potenzial für eine große Familie oder als Investition für die touristische Vermietung.

### Highlights der Immobilie

- **Traumhafte Lage** in einer ruhigen Seitenstraße – gleichzeitig zentrumsnah und nur wenige Schritte zur malerischen Lagune „Zalew Kamiński“.
- **Drei eigenständige Wohneinheiten**, ideal auch für eine Nutzung als Ferienappartements oder Gästezimmer.
- **Gepflegtes Grundstück** mit 681 m<sup>2</sup> Fläche und herrlicher Bepflanzung – perfekt zum Entspannen im Grünen.

### Raumaufteilung

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und bietet folgende Wohneinheiten:

- **Erdgeschoss (80 m<sup>2</sup>)**: 3-Zimmer-Wohnung
- **Erstes Obergeschoss (117 m<sup>2</sup>)**: 5-Zimmer-Wohnung
- **Zweites Obergeschoss (120 m<sup>2</sup>)**: 5-Zimmer-Wohnung

Zusätzlich stehen Ihnen ein **Garten**, ein **Garage**, ein **Lagerraum mit Keller**, sowie ein geräumiger **Dachboden** zur Verfügung, der über eine separate Treppe erreichbar ist.

Zwei der Wohnungen befinden sich in sehr gutem Zustand und wurden bereits renoviert. Eine Einheit benötigt eine umfassende Modernisierung – ideal für Ihre individuellen Gestaltungsideen.

### Ausstattung

- Individuelle **Gaszentralheizung** und Warmwasserversorgung pro Wohnung
- Kunststofffenster
- Anschluss an das städtische Wasser- und Abwassernetz
- Stromanschluss (inkl. 400V Starkstrom)
- Internet verfügbar
- Dach mit Eternitplatten gedeckt

### Umgebung

Diese Lage bietet eine hervorragende Lebensqualität – ruhig, grün und gleichzeitig hervorragend angebunden. Die **Innenstadt von Kamień Pomorski** ist schnell erreichbar, ebenso wie der Yachthafen in unmittelbarer Nähe. Die **beliebten Badeorte**

**Dziwnów, Dziwnówek und Pobierowo** befinden sich nur etwa 8 km entfernt – ideal für Tagesausflüge an die Ostsee.

Das Haus eignet sich nicht nur für größere Familien – sondern auch hervorragend als Ferienhausprojekt oder kleine Pension. Die Kombination aus großzügigem Raumangebot, direkter Nähe zur Natur und touristischem Potenzial macht diese Immobilie zu einer echten Gelegenheit.

**Lassen Sie sich von der ruhigen Lage, dem fantastischen Ausblick und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten begeistern!**

## Details

- **Immobilienart:** Einfamilienhaus
- **Gesamtfläche:** 300,00 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 681,00 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksform:** Rechteckig
- **Nutzfläche:** 317,00 m<sup>2</sup>
- **Grundstückseigentum:** Eigentum
- **Haustyp:** Freistehend
- **Baujahr:** 1988
- **Standard:** Leichte Renovierung erforderlich
- **Zustand des Gebäudes:** Leichte Renovierung erforderlich
- **Bauweise:** Ziegel
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 2

- **Warmwasseraufbereitung:** Gasdurchlauferhitzer mit zwei Kreisläufen
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Unterkellerung:** Unterkellert
- **Stromanschluss:** Ja
- **Starkstrom 400V:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Abwasser:** Öffentliches Abwassersystem
- **Wasserversorgung:** Öffentliches Wassernetz
- **Internetanschluss:** Ja
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Dacheindeckung:** Eternitplatten
- **Garage:** Ja
- **Garten:** Ja

## Eigenschaften der Immobilie

über dem Wasser   Keller   Gas   Garage   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**

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.



**Lukasz Szulborski**

**+49 172 971 53 41**

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.