



## Neuendorf: Charmantes Haus mit 4 Apartments und Gastronomie an der Ostseeküste

**470,000 € (1,990,000 PLN)**

Baujahr 2008   5 Zimmer   ~200 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Außergewöhnliches Haus mit Apartments und Geschäftspotenzial – Wiselka – 200 m<sup>2</sup>**

Zum Verkauf steht ein charmantes Haus an der Ostseeküste in der malerischen Ortschaft Wiselka – ideal sowohl als privates Feriendomizil als auch als Investition mit großem Vermietungspotenzial.

**Objektbeschreibung:**

Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem gepflegten Grundstück von 414 m<sup>2</sup>. Derzeit eignet sich das Haus hervorragend für die Vermietung von Ferienwohnungen oder den Betrieb eines kleinen Gastronomiebetriebs.

**Ausstattung im Überblick:**

- 4 separate Apartments – jedes mit eigenem Bad und Küche
- 2 Apartments mit offenen Galerien und zusätzlichen Schlafplätzen
- Aktuell geeignet für bis zu 13 Gäste
- Gastronomiebereich mit separater, professioneller Küche und Wirtschaftsraum
- Beheizter Wintergarten mit ca. 25 m<sup>2</sup>
- Wunderschöner, gepflegter Garten mit automatischer Bewässerungsanlage
- Gaszentralheizung: Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Heizkörper im Obergeschoss sowie Fußbodenheizung in den Bädern
- Alarmanlage, 24/7 Videoüberwachung, WLAN
- Solides Ziegelhaus mit Keramikdachziegeln – Fassade 2024 vollständig renoviert
- Moderne Elektroinstallation (erneuert 2021)
- Anschluss an die städtische Wasserversorgung

**Lage:**

Wiselka ist ein idyllischer Küstenort an der polnischen Ostsee, umgeben von Wäldern und Seen. Die Umgebung bietet einen direkten Zugang zum Strand, eine außergewöhnlich reine Luft und ein gesundes Mikroklima – ideal für Erholungssuchende, Naturfreunde und Vermieter gleichermaßen.

**Preis:**

€552.582 (PLN 2.350.000)

Dieses charmante Objekt bietet hervorragende Möglichkeiten für kurzfristige Ferienvermietung oder als Wohnsitz mit zusätzlicher Einkommensquelle in traumhafter Lage.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.

## Details

**Immobilientyp:** Einfamilienhaus  
**Verfügbar ab:** 28.04.2025  
**Grundstückslage:** Ebenes Gelände  
**Gesamtfläche:** 200,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 414,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksform:** Rechteck  
**Nutzfläche:** 200,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstückseigentum:** Eigentum  
**Anteil am Grundstück:** 1

**Haustyp:** Freistehend  
**Baujahr:** 2008  
**Standard:** Perfekt  
**Zustand des Gebäudes:** Perfekt  
**Baumaterial:** Ziegel

**Anzahl der Badezimmer:** 4  
**Anzahl der WCs:** 1

**Zufahrtsstraße:** Befestigt  
**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**  
1

**Warmwasserquelle:** Gas-  
Durchlauferhitzer (2-Kreislauf)  
**Heizung:** Gas-Zentralheizung  
**Stromversorgung:** Ja  
**Starkstromanschluss (400V):** Ja  
**Gasanschluss:** Ja  
**Kanalisation:** Öffentlich  
**Wasserversorgung:** Öffentlich

**Klimaanlage:** Ja  
**Internet:** Ja  
**Kabelfernsehen:** Ja

**Ausstattung:**  
- Kühlschrank  
- Backofen  
- Alarmanlage  
- Videoüberwachung  
- Gegensprechanlage

**Fensterart:** Kunststofffenster  
**Dachdeckung:** Keramikziegel  
**Dachgeschoss:** Ausgebaut  
**Fußbodenbelag:** Paneele, Terrakotta  
**Zaunart:** Metall

**Garage:** Ja  
**Garagentyp:** Im Gebäude

**Garten:** Ja  
**Hauswirtschaftsraum:** Ja

**In der Nähe gelegen:**  
- Wald  
- Meer  
- Geschäft  
- Öffentliche Verkehrsmittel  
- Gastronomie

## **Eigenschaften der Immobilie**

an der Ostsee   Gas   Klimaanlage   Garage   Garten

## 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.

## **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.