



Historische Villa mit großem Garten im Zentrum von Rügenwalde

338,000 € (1,400,000 PLN)

Baujahr 1926 6 Zimmer ~350 m²

Beschreibung

Charmante historische Villa mit großem Garten im Herzen von Darłowo

Diese beeindruckende Villa aus der Vorkriegszeit bietet auf ca. 350 m² Gesamtfläche ein enormes Potenzial für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten – ideal für den Umbau in ein charmantes Gästehaus, einen kleinen Hotelbetrieb oder großzügiges Wohnen mit historischem Flair.

Grundstück und Lage

Das Anwesen steht auf einem Eigentumsgrundstück von ca. 1.101 m² mit trapezförmigem Zuschnitt. Die Villa befindet sich in zentraler Lage von Darłowo, einem ruhigen, aber gut angebundenen Ort, nur wenige Schritte entfernt von

Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln – perfekt für Gäste oder den Alltag.

Wohnfläche und Aufteilung

Die Wohnfläche beträgt rund 172,6 m² und erstreckt sich über zwei Etagen:

Erdgeschoss: - 3 großzügige Zimmer (ca. 29,28 m², 25,92 m² und 24,12 m²), - Veranda und Flur, - separate Toilette (ca. 2 m²).

Obergeschoss: - 2 Zimmer (ca. 22,23 m² und 19,68 m²), - separate Küche (ca. 20 m²), - Badezimmer mit Fenster (ca. 5 m²), - separates WC (ca. 2 m²), - zweites Badezimmer (ca. 5 m²) sowie ein kleineres Bad (ca. 2 m²), - geräumiger Flur.

Vom Obergeschoss führt eine Treppe auf einen großen Dachboden, der sich hervorragend zum weiteren Ausbau eignet und zusätzliches Wohnpotenzial bietet.

Das gesamte Haus ist unterkellert mit ca. 100 m² Nutzfläche, ideal als Stauraum, Technik- oder Hobbybereich.

Ausstattung

- Solides Mauerwerk aus Ziegel,
- Dach mit Dachziegeln,
- Gaszentralheizung – versorgt Haus mit Heizung und Warmwasser,
- Kamin im Wohnbereich,
- Einbaugeräte wie Waschmaschine und Backofen inklusive,
- Fenster in den Badezimmern,
- Anschluss für Strom (inkl. Starkstrom 400V), Wasser, Gas, Festnetztelefon und Internet vorhanden.

Weitere Highlights

- Separates Nebengebäude auf dem Grundstück,
- Doppelgarage mit Platz für zwei Fahrzeuge,
- Großer, gepflegter Garten mit viel Grünfläche.

Zustand

Das Gebäude ist grundsätzlich strukturell solide und bietet zahlreiche authentische Details, benötigt jedoch einen umfassenden Innenausbau bzw. eine Renovierung nach eigenen Vorstellungen – hier haben Sie die Möglichkeit, Ihren eigenen Stil in einem einzigartigen Ambiente umzusetzen.

Fazit

Diese historische Villa vereint großzügige Flächen, eine hervorragende Lage und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als stilvolles Eigenheim, Gästehaus oder Urlaubsdomizil. Durch das hohe Ausbaupotenzial bietet sie eine einmalige Gelegenheit für Investoren oder Liebhaber historischer Architektur.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung vor Ort – wir freuen uns auf Ihr Interesse!

Umrechnungskurs: 1 EUR = 4,24 PLN.

Details

**Wunderschöne Villa mit großem Garten
– Einfamilienhaus zur Auffrischung**

Objektart: Villa

Verfügbar ab: 21.01.2021

Gesamtfläche: 350,00 m²

Wohnfläche: 172,60 m²

Grundstücksfläche: 1.101,00 m²

Grundstücksform: Trapez

Baujahr: 1926

Anzahl Etagen (inkl. EG): 1

Keller: Ja (100 m²)

Bauweise: Ziegel

Dachbedeckung: Dachziegel

Zustand: Zur Auffrischung

Eigentumsform des Grundstücks:

Eigentum

Räume

- **Zimmer:**

- 29,28 m², 25,92 m², 24,12 m², 22,23 m², 19,68 m², 8,70 m²

- **Küche:**

- Offen, 20 m²

- **Badezimmer:**

- 3 Badezimmer: 5 m², 5 m², 2 m²

- Ausstattung: WC, Dusche, Badewanne, Waschbecken, Fenster, Waschmaschine

- **Separates WC:**

- 2 m²

Ausstattung & Merkmale

- **Garage:** Ja, Platz für 2 Fahrzeuge
- **Garten:** Ja
- **Kamin:** Ja
- **Elektrizität:** Ja (inkl. 400 V Anschluss)
- **Gasanschluss:** Ja
- **Telefonleitung:** Ja
- **Internetanschluss:** Ja
- **Haushaltsgeräte:** Waschmaschine, Ofen

Diese historische Villa aus dem Jahr 1926 bietet auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.101 m² zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die Wohnfläche von rund 172,60 m² verteilt

sich auf geräumige Zimmer mit viel Tageslicht – ideal für Familien oder für repräsentatives Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Ein offener Küchenbereich von 20 m² bildet das Herzstück des Hauses.

Der vielseitig nutzbare Keller mit 100 m² sowie der große Garten mit Garage und zwei Stellplätzen bieten zusätzlichen Raum für Hobby, Technik und Entspannung im Grünen. Dank Kamin, schöner Deckenhöhe und solider Bauweise ist viel Potenzial vorhanden, um dieses Haus durch eine Auffrischung in ein wahres Wohnjuwel zu verwandeln.

Ein sofort verfügbares Angebot mit Charakter und Entwicklungsmöglichkeiten.

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Garage Garten Kamin

Rügenwalde

Darłowo (deutsch Rügenwalde) verbindet historischen Charme mit direktem Meerzugang: Die gepflegte Innenstadt und der breite Strand mit feinem Sand machen den Ort zu einem wahren Juwel an der Ostsee. Eine lebendige Gastronomiezone und ein moderner Yachthafen sorgen für attraktive Freizeitmöglichkeiten. Hier lohnt sich der Erwerb von Ferienwohnungen oder schicken Strandvillen – perfekte Renditechancen inklusive.

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.