



## **Ferienanlage in Bauerhufen: Renditestarkes Holzhaus-Ensemble nur 200 m vom Strand**

**677,000 € (2,899,000 PLN)**

Baujahr 2014 36 Zimmer ~680 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Charmanter Ferienkomplex in Chłopy – nur 200 m vom Meer entfernt**

Entdecken Sie eine einzigartige Investitionsmöglichkeit an der polnischen Ostseeküste! In dem malerischen Badeort Chłopy, eingebettet zwischen den bekannten Kurorten Sarbinowo und Mielno, erwartet Sie dieser hochwertige und liebevoll gestaltete Ferienkomplex aus Holz – ideal für Betreiber eines Ferienhauses oder als rentable Ferienimmobilie.

### **Das Anwesen**

Das gesamte Grundstück hat eine großzügige Fläche von 1.797 m<sup>2</sup> und ist komplett umzäunt. Auf dem Gelände befindet sich ein charmantes Haupthaus

aus Holz (Baujahr 2014), gedeckt mit klassischer Tonziegel-Dacheindeckung, sowie acht eigenständige Holzchalets:

- **5 Chalets** mit drei Zimmern, Kochnische, Bad mit Dusche, WC und Waschbecken – ideal für Familien (jeweils 2 Schlafzimmer + Wohnbereich)
- **3 Chalets** mit zwei Zimmern, ebenfalls mit Küche und Bad
- **1 Pavillon** mit ca. 78 m<sup>2</sup> Fläche und vier separaten Gästezimmern

Die gesamte Nutzfläche des Komplexes beträgt etwa 550 m<sup>2</sup>, mit einer Gesamtfläche von 680 m<sup>2</sup>.

### Ausstattung & Aufteilung

Das ganzjährig nutzbare Haupthaus bietet:

- 12 gemütlich eingerichtete Gästezimmer – jeweils mit eigenem Bad
- Einen gemeinschaftlichen TV-Raum
- Eine voll ausgestattete Gästeküche
- Zentralheizung für alle Gebäude, gesteuert über einen modernen Heizkessel mit elektronischer Regulierung

Insgesamt stehen **17 Badezimmer, 10 Terrassen** sowie großzügige Außenflächen mit Garten zur Verfügung – viel Platz für Entspannung, Spielmöglichkeiten für Kinder oder die Erweiterung um Pool, Sauna oder Badezuber.

### Highlights

- **Kapazität für ca. 100 Gäste gleichzeitig**
- **Hervorragender baulicher Zustand** – sofort nutzbar
- **Atemberaubende Lage** – nur ca. 200 Meter vom Strand entfernt!
- **Traditionelle Holzkonstruktion** für ein besonderes, naturnahes Urlaubsambiente
- **Voll erschlossen** mit Strom, Gas, städtischer Wasserversorgung und Kanalisation
- **Romantischer Kamin** für gemütliche Abende

- **Eigentumsgrundstück** mit rechteckigem Grundstückszuschnitt
- **Verfügbarkeit sofort möglich**

### Investitionspotenzial

Dieses stilvolle Objekt vereint maritimes Flair mit bewährter Funktionalität. Mit seinen vielseitigen Übernachtungsmöglichkeiten eignet es sich perfekt für den ganzjährigen Betrieb als Ferienanlage – für Individualreisende, Gruppen oder Familien. Die Kombination aus hervorragender Lage, guter Erreichbarkeit und dem natürlichen, warmen Charakter der Holzbauten macht diesen Komplex zu einer besonders attraktiven Investition in der wachstumsstarken Tourismusregion Westpommern.

Lassen Sie sich von der Einmaligkeit dieses Ortes begeistern – Wohnen und investieren Sie dort, wo andere Urlaub machen!

**Preis auf Anfrage. Beispiel investment: €694.000 (PLN 2.950.000).**

Bereit für Ihre Vision – wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich präsentieren zu dürfen.

### Details

**Immobilienart:** Einfamilienhaus

**Verfügbar ab:** 25.01.2018

**Gesamtfläche:** 680,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 1.797,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteckig

**Nutzfläche:** 550,00 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Haustyp:** Freistehend

**Baujahr:** 2014

**Standard:** Sehr gut

**Gebäudezustand:** Sehr gut

**Bauweise (Wände):** Holz

**Anzahl der Badezimmer:** 17

**Anzahl der Etagen (inkl.**

**Erdgeschoss):** 1

**Stromanschluss:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Abwasser:** Öffentlich

**Wasserversorgung:** Öffentlich

**Fenster:** Kunststofffenster

**Dachdeckung:** Keramikziegel

**Dachgeschoss:** Ausgebaut

**Garten:** Ja

**Kamin:** Ja

**Terrasse:** Ja

**Anzahl der Terrassen:** 10

**Badezimmerausstattung:** Dusche, WC, Waschbecken

**Frühere Preisangabe:** €694.118

(PLN 2.950.000)

**Eigenschaften der Immobilie**

an der Ostsee Gas Garten Kamin Terrasse

## Bauerhufen

Chłopy (deutsch Bauerhufen) ist ein idyllisches Fischerdorf an der Westküste Polens, südwestlich von Mielno. Der Ort verfügt über einen breiten, flachen Sandstrand, der von Dünen umgeben ist. In Chłopy kann man traditionelle Holzhäuser sehen und die Ruhe eines ländlichen Küstenortes genießen. Das Meerwasser ist hier ruhig und klar. Das Klima ist mild-maritim, da die Ostsee das Wetter moderat hält.

## 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.



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.

**Lukasz Szulborski**  
**+49 172 971 53 41**

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.