



Investieren in Kolberg: Charmantes Ferienhaus mit Erweiterungspotenzial in Ostseenähe

353,000 € (1,499,900 PLN)

Baujahr 1977 8 Zimmer ~260 m²

Beschreibung

Charmanter Ferienhaus-Pension in Kołobrzeg - mit Ausbaupotenzial und Meer-Nähe

Willkommen in Kołobrzeg – einer charmanten Küstenstadt an der polnischen Ostsee! Dieses freistehende Ferienhaus bietet eine attraktive Gelegenheit für Investoren oder größere Familien, die ein Zuhause mit Vermietungspotenzial suchen.

Objektbeschreibung

Das Haus wurde ursprünglich als Pension konzipiert und verfügt über derzeit nutzbare Gästezimmer auf dem Erdgeschoss und Obergeschoss. Insgesamt stehen aktuell **6 voll ausgestattete Gästezimmer** zur Verfügung:

- **3 Doppelzimmer**

- **3 Vierbettzimmer**

Darüber hinaus befinden sich im Keller und unter der Terrasse mehrere Räume in sanierungsbedürftigem Zustand. Hier bietet sich die Möglichkeit, zusätzliche Zimmer zu gestalten und so die Mietkapazität deutlich zu erhöhen.

Früher war zudem eine Kantine im Objekt untergebracht, die auch von Gästen benachbarter Unterkünfte geschätzt wurde – ein Hinweis auf das hohe Potenzial der Immobilie im Bereich Gastgewerbe.

Raumaufteilung

- **Kellergeschoss:** Garage sowie weitere Räume mit Renovierungsbedarf
- **Erdgeschoss:** Küche mit Fenster, Badezimmer mit WC, 1 Doppelzimmer, 1 Vierbettzimmer
- **Obergeschoss:** Küche mit Fenster, Badezimmer mit WC, separates WC, 2 Doppelzimmer, 2 Vierbettzimmer, Terrasse, 2 Balkone

Ausstattung & Merkmale

- Gesamtfläche: **ca. 260 m²**
- Wohnfläche: **ca. 200 m²**
- Grundstück: **525 m²**
- Baujahr: **1977**
- Bauweise: Ziegel und Kalksandstein
- Fenster: Kunststoff (PVC)
- Flachdach mit Bitumenabdeckung (Pappe)
- Heizung & Warmwasser: Elektrischer Boiler
- Wasser & Abwasser: Öffentliches Netz
- Zufahrt: Asphaltstraße
- Garage: Für bis zu 4 Fahrzeuge
- Außenbereiche: **1 Terrasse, 2 Balkone**

Inventar (im Preis inbegriffen)

- Möbel

- Einbauküchen
- Kühlschrank
- Gasherd mit Backofen

Besonderheiten

- Zentrale und gut erreichbare Lage in einem beliebten Ferienort
- Laufende Nutzung möglich – sofortiger Start für Vermietung oder Familienferien
- Vielseitiges Ausbaupotenzial zur Wertsteigerung und Erhöhung der Einnahmen
- Großzügiges Grundstück in einer ruhigen Wohnsiedlung

Lage

Die Immobilie befindet sich in Kołobrzeg – einem der bekanntesten Kur- und Badeorte Polens. Hier treffen die Ostsee, malerische Strände und ein vielseitiges Freizeitangebot auf authentisches Flair und ganzjährige Attraktivität für Urlauber aus aller Welt.

Eine ideale Investitionsmöglichkeit oder Ihr zukünftiges Familienferienhaus mit Potenzial!

Entdecken Sie die Möglichkeiten dieses besonderen Objekts – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Details

Immobilienangebot: Einfamilienhaus mit Potenzial

Objektart: Einfamilienhaus

Gesamtfläche: 260,00 m²

Wohnfläche: 200,00 m²

Grundstücksfläche: 525,00 m²

Baujahr: 1977

Baustandard:

Renovierungsbedürftig

Zustand des Gebäudes: Kleinere Renovierungen erforderlich

Bauweise: Silikatsteine

Ausstattung: - Küche mit Fenster

- 2 Badezimmer

- Voll unterkellert

- Stromanschluss vorhanden

- Gasanschluss vorhanden

- Kunststofffenster
- Dachdeckung: Dachpappe
- Terrasse: 1
- Balkone: 2
- Garage vorhanden – Platz für 4
Fahrzeuge
- Ausgestattet mit Kühlschrank und
Gastherme

Ein ideales Objekt für Käufer, die ein Haus mit viel Platz und Gestaltungsfreiheit suchen – sowohl im Innen- als auch im Außenbereich. Egal ob zum Wohnen oder als Investition: Dieses Haus bietet zahlreiche Möglichkeiten.

Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee Keller Gas Garage Terrasse Balkon

Kolberg

Lage und Überblick

Kołobrzeg (deutsch Kolberg) ist eine Hafen- und Kurstadt in der Woiwodschaft Westpommern im Nordwesten Polens. Sie liegt an der Mündung des Flusses Parsęta in die Ostsee. Kołobrzeg hat etwa 47.000 Einwohner und ist bekannt als traditionsreiches Seebad und Seehafen.

Strand und Kur

Die Stadt verfügt über ausgedehnte Sandstrände, die sich an einer Landzunge zwischen Meer und Fluss erstrecken. An der Strandpromenade findet man Kureinrichtungen, Cafés und Kurhäuser. Das Heilklima von Kołobrzeg wird durch aus natürlichen Solequellen ergänzten Solebädern untermauert. Der Seedeich mit seinem Kurpark lädt zu Spaziergängen ein.

Sehenswürdigkeiten

Zu den Wahrzeichen von Kolberg zählen der historische Leuchtturm aus dem 17. Jahrhundert und Reste der mittelalterlichen Stadtbefestigung. Die Altstadt hat eine schöne Marienkirche und zahlreiche Villen aus der Kaiserzeit. Vom Hafen kann man Ausflugsfahrten unternehmen. Kołobrzeg verbindet städtische Kultur mit Ostseeflair und hat ein gemäßigtes Seeklima.

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.