Immobilien in Westpommern

#417602

Ziegenberg: Renditestarke Ferienpension nur 400 m vom Ostseestrand entfernt

677,000 € (2,899,900 PLN)

Baujahr 2008 15 Zimmer ~400 m²

Beschreibung

Charmanter und renditestarker Ferienpension nur 400 m vom Strand entfernt

Entdecken Sie diese einzigartige Gelegenheit: Eine bestens ausgestattete und sehr gepflegte Ferienpension in der malerischen Küstenregion von Sianożęty im Kreis Kołobrzeg – nur ca. 400 Meter von der Ostsee entfernt. Eine ruhige Lage mit guter Erreichbarkeit über die benachbarte Hauptstraße Lotnicza machen diese Immobilie zu einem attraktiven Investitionsobjekt.

Highlights der Immobilie

- **Gesamtnutzfläche:** ca. 400 m²
- **Grundstück:** 1.525 m² flaches Grundstück in rechteckigem Zuschnitt
- **Baujahr:** 2008
- **Zustand:** Sehr guter technischer Standard

- **Belegungskapazität:** Bis zu 70 Gäste
- **Rendite (ROI):** ca. 9–10 %

Das Haupthaus beherbergt insgesamt 15 vollständig ausgestattete Apartments mit eigener Küchenzeile und Badezimmer – ideal für Familien, Reisegruppen oder Paare. Der angrenzende große Wintergarten bietet zusätzlichen Raum für Entspannung oder gemeinschaftliche Aktivitäten.

Weitere Ausstattungsmerkmale

- Separater Gästebereich mit allgemeiner Küche und offener Gemeinschafts-Esszone
- Lagerraum sowie Technikraum mit moderner Gas-Zentralheizung (Zwei-Kreislauf-System)
- Kunststofffenster, Dach mit Dachziegeln, gepflegte Bodenbeläge aus Paneelen und Fliesen
- Alarmanlage sowie angeschlossene Stadtwerke-Infrastruktur (Gas, Wasser, Strom, Abwasser)
- Massiv eingezäuntes Gelände mit Garage (im Gebäude) und insgesamt 12 Stellplätzen

Zusätzliches Einkommen durch Ferienbungalows

Im hinteren Teil des Grundstücks befinden sich zwei zusätzliche Ferienhäuser (je ca. 25 m²), die ebenfalls zur touristischen Vermietung genutzt werden können – eine hervorragende Möglichkeit, die Einnahmen nochmals zu steigern.

Lagevorteile

- Nur wenige Gehminuten bis zum Ostseestrand
- Geschäfte, Restaurants, Marina, Spielplatz sowie öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe

Diese Immobilie bietet nicht nur einen hervorragenden Zustand, sondern auch ein seit Jahren etabliertes Geschäft mit treuer Stammkundschaft. Ideal

für Anleger, die sofort von einer eingeführten Betriebstätigkeit profitieren möchten.

Verfügbarkeit: Ab dem 01.09.2023

Hinweis:
Ein Teil des Angebots umfasst zwei zusätzliche Ferienhäuser à je 25 m². Eine beispielhafte Umrechnungsangabe für Investitionsentscheidungen: €10.000 (PLN 42.500).

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit an der polnischen Ostseeküste!

Details

Immobilienart: Einfamilienhaus
Verfügbar ab: 01.09.2023
Lage des Grundstücks: Flaches Gelände
Gesamtfläche: 400,00 m²
Grundstücksfläche: 1.525,00 m²
Grundstücksform: Rechteckig
Nutzfläche: 400,00 m²
Eigentumsform des Grundstücks: Eigentum
Anteil am Grundstück: 1
Haustyp: Freistehend
Baujahr: 2008
Standard: Sehr gut
Zustand des Gebäudes: Sehr gut
Wandmaterial: Sonstiges
Küchentyp: Kochnische
Anzahl Badezimmer: 15
Anzahl WCs: 15
Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss): 2
Warmwasserquelle: Zweikreis-Gasboiler
Heizung: Gas-Zentralheizung
Stromanschluss: Ja
Gasanschluss: Ja
Kanalisation: Stadtanschluss
Wasserversorgung: Stadtwasser
Alarmanlage: Ja
Fenstertyp: Kunststofffenster
Dachdeckung: Dachziegel
Bodenbeläge: Paneele, Fliesen
Zaunart: Massiv
Garage: Ja
Garagentyp: Im Gebäude
Anzahl Garagenplätze: 12

In der Nähe befinden sich:
- Das Meer
- Ein Geschäft
- Ein Jachthafen
- Öffentliche Verkehrsmittel

- Ein Gastronomiebetrieb
- Ein Spielplatz

Frühere Preisangabe: €588.211 (PLN 2.499.900)

Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee Gas Garage Garten

Ziegenberg

Sianożęty (deutsch Ziegenberg) liegt im Gebiet von Ustronie Morskie zwischen Kolberg und Mielno. Der Ort besitzt einen langen, feinen Sandstrand mit mächtigen Dünen. Sianożęty ist ein ruhiger Ferienort, der vor allem Erholungssuchende anzieht. In der Umgebung gibt es einige Campingplätze und Ferienhäuser. Das Seeklima hier ist mild mit sauberer, salzhaltiger Luft.

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

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.

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.