Immobilien in Westpommern

#426602

# Heidebrink: Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus nahe Ostsee in Top-Lage

## 1,751,000 € (7,495,000 PLN)

Baujahr 2009 25 Zimmer ~1.000 m²

## Beschreibung

**Attraktives Wohn- und Geschäftsanwesen in bester Lage an der Ostseeküste**

Willkommen zu einer einzigartigen Gelegenheit: Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Wohn- und Dienstleistungsobjekt in hervorragender Lage im Küstenbereich – ideal für touristische Investitionen oder eigene Freizeitgestaltung.

### Lage und Umgebung

Die Immobilie befindet sich in einer gepflegten Umgebung mit flachem Terrain und ist hervorragend an das Straßen- und Tourismusnetz angebunden. In der unmittelbaren Nachbarschaft finden sich Wohnhäuser, Pensionen, Freizeiteinrichtungen sowie zahlreiche Einkaufs- und Gastronomiebetriebe.

Der Standort bietet optimale Bedingungen für verschiedene Zielgruppen, darunter Feriengäste, Familien oder Gruppenreisen.

Bis zum Meer, malerischen Wäldern, Parks, Supermärkten, Apotheken und Restaurants sind es nur wenige Minuten – alles ist fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel ist gegeben.

### Grundstück und Bauobjekt

- **Grundstücksfläche:** 953 m² (rechteckig geschnitten)
- **Baujahr:** 2009
- **Gebäudefläche (Nutzfläche):** 1.000,21 m²
- **Bebaute Fläche:** 486,00 m²
- **Gebäudetyp:** Freistehendes Wohn- und Geschäftshaus
- **Etagen:** 2 (Erdgeschoss + ausgebautes Dachgeschoss)
- **Baumaterial:** Hochwertige Bauweise aus Porenbeton
- **Standard:** Guter Zustand – bezugsbereit

Das vollständig befestigte und liebevoll gestaltete Grundstück präsentiert sich als charmantes Ensemble mit viel Platz und Potenzial. Relax-Zonen mit Hängematten, Sonnenliegen, Bänken und Pavillons laden zum Verweilen ein. Ideal für Veranstaltungen, Themenabende oder erholsame Auszeiten.

### Raumaufteilung

Das Gebäude ist flexibel nutzbar und beinhaltet:

- 25 moderne Badezimmer
- 4 separate WCs
- Großzügige Aufenthaltsräume
- Einladende Empfangsbereiche und Flure
- Lager- und Abstellräume
- Voll ausgestattete Küche mit Sozialraum
- Speisesaal und gemeinschaftliche Räume
- Teilweise barrierefreie Zugänge und sanitäre Anlagen

- Eigentümerwohnung mit separatem Zugang

Die Innenräume wurden für verschiedene Nutzungsarten gestaltet – von touristischen Dienstleistungen über Gastronomie bis hin zu Wohnzwecken. Die Dachkonstruktion (Dachziegel) sorgt für Langlebigkeit und ein angenehmes Raumklima.

### Ausstattung und Anschlüsse

- **Heizung & Warmwasser:** Lokales zentrales Heizsystem + 2-Kreislauf-Gastherme
- **Strom & Gas:** Angeschlossen
- **Wasser & Abwasser:** Öffentliche Versorgung
- **Fenster:** Kunststofffenster mit guter Isolierung

### Nutzungsmöglichkeiten

Dieses Objekt ist besonders geeignet für:

- Ferienunterkünfte
- Gastronomische Betriebe
- Gruppenunterkünfte
- Veranstaltungsorte
- Eigennutzung mit Gewerbeanteil

Verfügbar ab dem **01.10.2024** – starten Sie Ihre nächste Geschäftsidee oder genießen Sie Ihren eigenen Ort der Erholung nur wenige Minuten von der Ostsee entfernt.

### Investition mit Zukunft

Dieses Anwesen bietet Ihnen nicht nur eine attraktive Lage, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten der vielseitigen Nutzung und Entwicklung. Lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre überzeugen!

## Details

**Objektart:** Einfamilienhaus
**Verfügbar ab:** 01.10.2024
**Grundstückslage:** Ebenes Gelände
**Gesamtfläche:** 1.000,21 m²
**Grundstücksfläche:** 953,00 m²
**Grundstücksform:** Rechteckig
**Nutzfläche:** 1.000,21 m²
**Eigentumsform des Grundstücks:** Eigentum
**Haustyp:** Freistehend
**Baujahr:** 2009
**Standard:** Gut
**Gebäudezustand:** Gut
**Bauweise (Wände):** Hohlblocksteine
**Anzahl der Badezimmer:** 25
**Anzahl der separaten WCs:** 4
**Anzahl der Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):** 2
**Warmwasserquelle:** Gastherme mit zwei Heizkreisen
**Heizung:** Fernwärme von lokaler Quelle
**Stromanschluss:** Ja
**Gasanschluss:** Ja
**Abwasser:** Öffentliches Kanalnetz
**Wasserversorgung:** Öffentliches Wassernetz
**Fensterart:** Kunststofffenster
**Dachdeckung:** Dachziegel
**Zaun:** Nicht vorhanden

**In der Nähe:**
- Park
- Wald
- Meer
- Geschäft
- Yachthafen
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Apotheke
- Gastronomie
- Spielplatz

## Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee  Gas  Keller

## Heidebrink

Międzywodzie (deutsch Heidebrink) ist ein Dorf an der Westpommerischen Ostseeküste, auf einer Landzunge zwischen dem Ottersee (Martwa Wisła) und der Ostsee. Der Ort verfügt über mehrere Strandabschnitte und zwei Brücken. Gesäumt von Dünen und Wäldern, ist Międzywodzie ein ruhiges Seebad. Im Sommer bieten sich hier lange Strandspaziergänge an. Das Klima ist kühlgemäßigt und maritim, angenehm im Sommer.

## 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.