Immobilien in Westpommern

#426604

Heidebrink: Gepflegtes Gästehaus mit 12 Zimmern in touristischer Toplage nahe dem Meer

975,000 € (4,175,000 PLN)

Baujahr 2003 12 Zimmer ~562 m²

Beschreibung

Vielseitiges Wohn- und Serviceobjekt in attraktiver Lage – ideal für touristische Nutzung

Willkommen in einem außergewöhnlichen Wohn- und Dienstleistungsobjekt, das sich in bevorzugter, touristisch geprägter Lage befindet. Umgeben von Natur, in der Nähe von Meer, Wald, Parkanlagen und Freizeitmöglichkeiten, bietet diese Immobilie perfekte Voraussetzungen für ein Gästehaus, ein Therapiezentrum oder einen multifunktionalen Beherbergungsbetrieb.

Hauptmerkmale der Immobilie:

- **Baujahr:** 2003
- **Gesamtnutzfläche:** 562,40 m²
- **Grundstücksfläche:** 501 m²
- **Bebauungsfläche:** 255 m²

- **Anzahl der Stockwerke:** 2 (inkl. Erdgeschoss)
- **Anzahl der Zimmer mit Bad:** 12 (je 6 auf jeder Etage, davon je 2 barrierefrei)
- **Separate WCs:** 2
- **Bauweise:** massive Bauweise mit Pustak (Hohlblock), Dach mit Dachziegeln
- **Fenster:** Kunststoff
- **Heizung:** Fernwärme
- **Warmwasser:** Gastherme (2-Kreisläufe)
- **Versorgung:** Strom, Gas, Wasser, Abwasser – alles städtisch angeschlossen
- **Aufzüge:** Personen- und Lastenaufzug
- **Zustand:** gepflegt, bezugsfertig
- **Verfügbarkeit:** ab dem 04.11.2024

Innenaufteilung:

Das Objekt besteht aus einem vielseitig nutzbaren Komplex mit durchdachter Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befinden sich:

- Empfangsbereich
- Räume für Rehabilitation und Wellness
- Toiletten
- Eigentümerwohnung
- Flure, Treppenhaus
- Heizungsraum
- Küchen- und Personalbereich

Die beiden oberen Etagen bieten je sechs Gästezimmer mit eigenem Bad, davon jeweils zwei barrierefrei. Zudem finden sich dort ein Speiseraum sowie zusätzliche Lagerräume.

Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut und bietet weiteres Potenzial für kreative Nutzung.

Außenbereich:

- Komplett gepflastert und hochwertig gestaltet
- Bereit für Gästeaktivitäten: Sitzbänke, Hängematten, Liegestühle, Pavillons
- Möglichkeiten für Freizeitangebote wie Fahrräder und Sportgeräte
- Ideal für Events, Workshops und thematische Aufenthalte für unterschiedliche Zielgruppen

Weitere Möglichkeiten:

Optional lässt sich das benachbarte Objekt ebenfalls erwerben, mit dem das angebotene Haus gegenwärtig als zusammenhängende Einheit betrieben wird. Dies eröffnet zusätzliches Entwicklungspotenzial und Raum für Expansion Ihres Geschäftsmodells.

Einladende Lage – hervorragend angebunden:

Die Immobilie liegt in einem Bereich, der gezielt für multifunktionale touristische Dienstleistungen mit ergänzender Wohnnutzung ausgewiesen ist. In Laufnähe befinden sich:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Gastronomie
- Spielplätze
- Apotheke
- Marina

Die malerische Umgebung mit Meer, Wald und Park lädt Gäste zu erholsamen Aufenthalten ein und macht das Objekt zu einer attraktiv geführten Investitionschance.

Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein!

Video zur Immobilie ansehen

Kaufpreis, Nachfrage und weitere Details gerne auf Anfrage.
Umrechnungskurs: 1 EUR = 4,25 PLN (Beispiel: €500 = PLN 2.125)

Details

Immobilientyp: Einfamilienhaus
Verfügbar ab: 04.11.2024
Grundstückslage: Flaches Gelände
Gesamtfläche: 562,40 m²
Grundstücksfläche: 501,00 m²
Grundstücksform: Rechteck
Nutzfläche: 562,40 m²
Eigentumsform des Grundstücks: Eigentum
Bautyp: Freistehend
Baujahr: 2003
Ausstattungsstandard: Gut
Gebäudezustand: Gut
Wandmaterial: Ziegelstein
Anzahl der Badezimmer: 12
Anzahl der WCs: 2
Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss): 2
Warmwasserquelle: Zweikreis-Gastherme
Heizung: Fernwärme
Stromanschluss: Ja
Gasanschluss: Ja
Abwasser: Stadtkanalisation
Wasserquelle: Stadtwasser
Fenstertyp: Kunststofffenster
Dachdeckung: Dachziegel
Zaun: Nicht vorhanden

Lagevorteile:
- Park in der Nähe
- Wald in der Nähe
- Meer in der Nähe
- Geschäft in der Nähe
- Marina in der Nähe
- Apotheke in der Nähe
- Gastronomiebetriebe in der Nähe
- Spielplatz in der Nähe

Frühere Preisangabe: €1.058.800 (PLN 4.500.000)

Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee Gas Keller Aufzug

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.