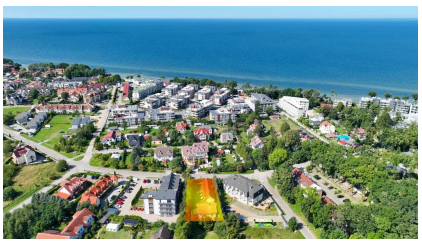
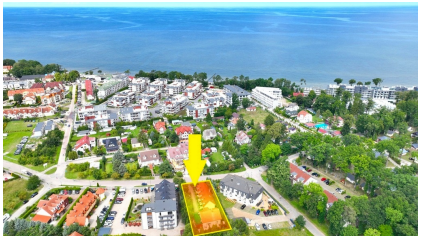
Immobilien in Westpommern

#426617





Reval: Charmantes Gästehaus mit hoher Rendite nur 200 m vom Ostseestrand entfernt

1,166,000 € (4,990,000 PLN)

Baujahr 2011 22 Zimmer ~360 m²

Beschreibung

Charmantes Gästehaus in Rewal – Geschäft und Erholung direkt an der Ostsee

Willkommen in Ihrem neuen Feriendomizil oder Investitionsobjekt! Dieses wunderschöne Anwesen in Rewal, einem der beliebtesten Badeorte an der polnischen Ostseeküste, überzeugt durch seine hervorragende Lage – nur 200 Meter vom breiten, sauberen Sandstrand entfernt – sowie durch eine sehr hohe Rendite bei touristischer Vermietung.

Zwei Wohngebäude auf großzügigem Grundstück

Das 1.222 m² große, ebene Grundstück beherbergt zwei separate Gebäude mit insgesamt ca. 360 m² Fläche:

1. Reihenhaus (Baujahr 2011) – 5 Ferienapartments

Fünf moderne, zweigeschossige Ferienapartments mit ca. 38 m² Nutzfläche (ca. 46 m² Grundfläche) bieten jeweils Platz für bis zu 4 Personen und verfügen über separate Eingänge.

Jedes Apartment bietet: - Erdgeschoss: Wohnbereich mit Küchenzeile (20 m²), Tageslichtbad (3 m²) - Obergeschoss: Zwei Schlafzimmer à ca. 8 m², Flur mit Stauraum

Ausstattung: - Fußbodenheizung im Erdgeschoss (in 4 Apartments), eines zudem mit Kamin - Hochwertige Möbel und Küchenausstattung (u.a. Schlafsofas, Tische, Gartenmöbel, Küchengeräte) - SAT-LCD-TV, WLAN (Glasfaser), Alarmanlage, kindersichere Treppengitter - Maßgefertigte Hotelmöbel, allergikerfreundliche Teppiche und Bettwäsche - Moderne Gaszentralheizung

2. Freistehendes Wohnhaus (Baujahr 2006) – vielfältige Nutzung möglich

Das ca. 172 m² große Haus kann sowohl als Ferienvermietung als auch als privater Wohnsitz genutzt werden. Die Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung.

Erdgeschoss: - Offener Wohnbereich mit Kamin (30 m²) und Zugang zur Terrasse (ca. 20 m²) - Zwei Schlafzimmer (12,49 m² und 10,21 m²) - Multifunktionsraum (11,31 m²), Küche (11,46 m²), Bad mit Fenster (4,57 m²) - Großzügige ehemalige Garage – nun Gemeinschafts- oder Spielraum (32,8 m²) - Empfangsbereich (10,21 m²), Treppenhaus

Obergeschoss: - Vier Schlafzimmer (16 m², 14,7 m², 9 m² und 8,27 m²) - Zwei große Terrassen je 32 m² - Tageslichtbad (4,39 m²), Flur

Ausstattung: - Gaszentralheizung, zusätzlicher Kamin im Wohnzimmer - Elektrische Außenrollläden in den Terrassenzimmern - Alarmanlage

Außengelände – perfekt für Feriengäste

- Je ein zugewiesener Parkplatz pro Apartment

- Kinderspielplatz mit Rutsche, Sandkasten, Schaukeln, Autoschaukeln, Trampolin, Tischtennis
- Grillplatz
- Gemeinschaftsraum mit Tischfußball, Spielzeug und Spielen
- Umzäuntes Grundstück mit Zufahrtstor (fernbedient)

Sonstige Merkmale

- Alle Medienanschlüsse (Strom, Wasser, Gas, Abwasser – städtisch)
- Hochwertige Bauweise: Ziegelmauerwerk, Kunststofffenster, Dach mit Dachziegeln
- Zugang für Menschen mit eingeschränkter Mobilität
- Viele Balkone und Terrassen mit Sitzmöglichkeiten
- Internetanschluss in allen Einheiten
- Sat-TV, Gegensprechanlage, Alarm, Glasfaserinternet

Lage

Rewal ist bekannt für seine wunderschönen Kliffküsten, das gesunde Mikroklima und die ausgezeichnete touristische Infrastruktur. Ob Ruhe oder aktive Erholung – dieser Ort bietet beides.

Das Objekt ist sofort betriebsbereit und verfügt über eine treue Stammkundschaft, eine professionelle Website und hervorragende Bewertungen auf Buchungsplattformen.

Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Leben und Arbeiten am Meer oder investieren Sie in ein etabliertes Feriengeschäft in einer Top-Lage.

Details

Immobilienart: Reihenhaus
Grundstückslage: Flaches Gelände
Gesamtfläche: 360,00 m²
Grundstücksfläche: 1.222,00 m²
Grundstücksbreite: 25,00 m
Grundstückslänge: 57,60 m
Grundstücksform: Rechteck
Nutzfläche: 327,20 m²
Eigentumsform des Grundstücks: Eigentum
Baujahr: 2011
Standard: Sehr gut

Gebäudezustand: Sehr gut
Wandmaterial: Ziegel
Küchentyp: Kochnische
Küchenfläche: 11,46 m² + 5 × 3 m²
Anzahl der Badezimmer: 7
Badezimmerflächen: 4,57 m² + 4,39 m² + 5 × 3 m²
Zufahrtsstraße: Ruhige Straße
Zimmerflächen: 30 m², 12,49 m², 11,39 m², 32 m², 9 m², 16 m², 14,7 m², 8,27 m², 4 × 20 m², 2 × 8 m² + 8 × 8 m²
Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 2

Warmwasserquelle: Gastherme mit zwei Kreisläufen
Heizung: Gas-Zentralheizung

Ausstattung:
- Telefonanschluss
- Stromversorgung
- Starkstrom (400 V)
- Gasanschluss
- Abwasser: öffentlich
- Wasserquelle: Stadtwasser
- Lüftung
- Internetanschluss
- Kabelfernsehen
- Ofen
- Alarmanlage
- Videoüberwachung
- Gegensprechanlage
- Fenster: Kunststoff
- Dachdeckung: Dachziegel
- Dachgeschoss: Ausgebaut
- Fußbodenbelag: Fliesen, Teppichboden
- Zaunart: Gemischt
- Garage: Ja (1 Stellplatz)
- Garten: Ja
- Ankleidezimmer: Ja
- Hauswirtschaftsraum: Ja
- Behindertengerechte Ausstattung: Ja
- Kamin: Ja

Außenbereiche:
- Anzahl der Balkone: 5 (je 3 m²)
- Terrassen: 2, Fläche insgesamt 32 m²

Umgebung:
- Schwimmbad: In der Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel: In der Nähe
- Apotheke: In der Nähe
- Gastronomie: In der Nähe
- Fitnessstudio: In der Nähe
- Bank: In der Nähe
- Spielplatz: In der Nähe

Badausstattung:
Handtuchheizkörper, Dusche, WC, Waschbecken, Fenster

Küchenausstattung: Mikrowelle

Betriebskosten (inkl.):
- Monatlich: €350 (PLN 1.487,50)

Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee Gas Garage Garten Garderobe Barrierefrei Kamin Terrasse

Revahl

Rewal (deutsch Revahl) ist ein bekannter Badeort an der pommerschen Ostsee. Der Ort hat einen breiten Sandstrand und eine Strandpromenade mit vielen Ferienanlagen. Ein Wahrzeichen ist die 180 Meter lange Mole am Strand. Rewal bietet verschiedene Freizeitmöglichkeiten wie Minigolf und Beach-Volleyball. Das Wasser ist flach und eignet sich hervorragend für Kinder. Das Klima ist gemäßigt-maritim mit mildem Luftzug vom Meer.

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.