Immobilien in Westpommern

#429838

Pension in Henkenhagen mit 27 Zimmern nur 800 m vom Ostseestrand entfernt

703,000 € (3,000,000 PLN)

Baujahr 1992 27 Zimmer ~650 m²

Beschreibung

Pension in Ustronie Morskie mit 27 Zimmern – Nur 800 m vom Strand entfernt

Zum Verkauf steht eine großzügige Gästeunterkunft mit einer Gesamtfläche von ca. 650 m², gelegen im beliebten Ferienort Ustronie Morskie an der Ostsee. Die Immobilie ist vollständig eingezäunt und befindet sich auf einem gepflegten Grundstück mit Hof, Parkplätzen und Nebengebäuden.

Highlights der Immobilie

- **27 modernisierte Gästezimmer** – jedes mit eigenem Bad
- **Renoviert im Jahr 2016**, weitere Auffrischung im Jahr 2021

- **Voll ausgestattete Küchenetagen** – je eine Küche pro Stockwerk zur gemeinschaftlichen Nutzung
- **Effiziente Heiztechnik** – neues Zentralheizungssystem und gute Wärmedämmung
- **Solartechnik für Warmwasser** sowie Videoüberwachung
- **Photovoltaikanlage (3,6 KW)**, installiert im Jahr 2022
- **Strandnähe** – nur wenige Gehminuten zur Ostsee

Dank laufender Modernisierungsmaßnahmen befindet sich die Immobilie in einem sehr guten technischen und optischen Zustand. Die Kombination aus nachhaltiger Energieversorgung, ansprechender Ausstattung und optimaler Lage macht dieses Haus zu einer **hervorragenden Investitionsmöglichkeit** für alle, die im Bereich Gästevermietung tätig sind oder ein eigenes Feriendomizil mit Einnahmepotenzial suchen.

Lage

Ustronie Morskie zählt zu den charmantesten Seebädern an der polnischen Ostseeküste. Der Ort ist bekannt für seine guten Badestrände, das klare Wasser, zahlreiche Ferienangebote sowie eine sehr gute touristische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote befinden sich in direkter Umgebung. Die Anbindung an die Stadt Kołobrzeg (Kolberg) sowie die Autobahn S6 ist ebenfalls ausgezeichnet – ideal auch für Gäste, die mit dem Auto anreisen.

Weitere Ausstattung

- Gepflegtes Treppenhaus
- Möglichkeit zur Nutzung oder Umgestaltung der Nebengebäude
- Ausreichend Parkplätze auf dem eingezäunten Grundstück
- Ruhevolle Umgebung in gepflegter Nachbarschaft

Diese Immobilie vereint Komfort, Nachhaltigkeit und Rendite – die perfekte Gelegenheit, sich den Traum vom eigenen Gästehaus an der Ostsee zu erfüllen!

Weitere Informationen und Unterlagen auf Anfrage.

Details

Immobilienart: Residenzhaus
Verfügbarkeit ab: 31.12.2024
Alter Preis: 3.200.000 PLN

Grundstück:
- **Gesamtfläche:** 650,00 m²
- **Grundstücksfläche:** 1.096,00 m²
- **Lage:** Flaches Gelände
- **Grundstücksform:** Rechteck
- **Eigentumsform:** Eigentum

Gebäude:
- **Baujahr:** 1992
- **Gebäudetyp:** Residenz
- **Stockwerke (inkl. EG):** 3
- **Zustand des Gebäudes:** Ideal
- **Bauweise:** Ziegel
- **Dachdeckung:** Keramische Dachziegel
- **Dachgeschoss:** Ausgebaut
- **Unterkellerung:** Voll unterkellert
- **Wandmaterial:** Ziegel

Wohnflächen und Aufteilung:
- **Nutzfläche:** 600,00 m²
- **Gesamtfläche:** 650,00 m²
- **Anzahl der Badezimmer:** 27
- **Balkone:** 20
- **Terrassen:** 8
- **Küche:** Offene Küche (Durchreiche)
- **Fußbodenarten:** Feinsteinzeug, Terrakotta, Paneele, Fliesen
- **Badezimmerausstattung:** Waschbecken, Dusche, Handtuchheizkörper, WC

Technische Ausstattung und Medien:
- **Elektrizität:** Ja
- **400V-Stromanschluss (Starkstrom):** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Kanalisation:** Städtisch
- **Wasserversorgung:** Städtisches Wasser
- **Warmwasserquelle:** Elektrischer Boiler, Gas-Durchlauferhitzer (2-Kreislauf), Elektrischer Durchlauferhitzer
- **Heizung:** Gaszentralheizung, Wärmepumpe, Fernwärme
- **Klimaanlage:** Ja
- **Belüftung:** Ja
- **Internet:** Ja
- **Kabel-TV:** Ja

Küchenausstattung:
- **Kühlschrank:** Ja
- **Waschmaschine:** Ja
- **Backofen:** Ja
- **Geschirrspüler:** Ja

- **Elektroherd:** Ja
- **Mikrowelle:** Ja

Sicherheitsausstattung:
- **Alarmanlage:** Ja
- **Videoüberwachung (Monitoring):** Ja
- **Gegensprechanlage:** Ja

Außenbereich:
- **Grundstück umzäunt – Zaunart:** Metallzaun
- **Garten:** Ja
- **Hauswirtschaftsraum / Abstellräume:** Ja
- **Barrierefreiheit:** Ja

Infrastruktur in der Umgebung:
- **Schwimmbad:** In der Nähe
- **Meer:** In der Nähe
- **Lebensmittelgeschäft:** In der Nähe
- **Bushaltestelle (PKS):** In der Nähe
- **Marina:** In der Nähe
- **Öffentlicher Nahverkehr:** In der Nähe
- **Restaurant / Gastronomie:** In der Nähe
- **Fitnessstudio:** In der Nähe

Zufahrt: Hauptstraße

Diese exklusive Residenz bietet großzügige Wohn- und Nutzflächen, hochwertige Ausstattung sowie idealen Zustand des Gebäudes. Dank der Vielzahl an Badezimmern, Balkonen und Terrassen ist sie ideal für Großfamilien, anspruchsvolle Investoren oder für repräsentative Nutzungen. Die perfekte Verbindung von Komfort, Funktionalität und Lage mit hervorragender Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung.

Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee Keller Gas Klimaanlage Garten Barrierefrei Terrasse

Henkenhagen

Ustronie Morskie (deutsch Henkenhagen) ist ein typischer Familienkurort zwischen Kolberg und Mielno an der Ostsee. Der Ort bietet einen breiten, flach abfallenden Sandstrand und zahlreiche Kureinrichtungen. Eine Seebrücke und ein Kurpark mit Wandelgang laden zu Spaziergängen ein. Ustronie hat viele Pensionen und Campingplätze. Das Klima ist kühl und frisch durch die Meeresbrise.

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.