



## Großmöllen: Erfolgreiches Gästehaus nur 300 m von der Ostsee und nah am Jamno-See

**572,000 € (2,450,000 PLN)**

Baujahr 1987 18 Zimmer ~572 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Erfolgreiches Gästehaus nur wenige Schritte vom Meer in Mielno

Entdecken Sie diese einzigartige Gelegenheit, ein attraktives, gut etabliertes Gästehaus in dem beliebten Badeort Mielno zu erwerben – nur 300 Meter von der Ostseeküste und 50 Meter vom malerischen Jamno-See entfernt. Diese gepflegte Immobilie bietet nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch ganzjähriges Vermietungspotenzial.

#### Die wichtigsten Eckdaten

- **Immobilientyp:** Freistehendes Haus / Gästehaus
- **Gesamtfläche:** ca. 572 m<sup>2</sup>
- **Grundstück:** ca. 739 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 1987

- **Zustand:** Sehr gut
- **Etagenzahl:** 2
- **Keller:** Voll unterkellert
- **Garage / Stellplätze:** 18 Außenstellplätze (Pachtgrund)
- **Bauweise:** Betonblock

## Einrichtung und Ausstattung

- **18 stilvolle Gästezimmer** für je 2-3 Personen, alle mit eigenem Bad – insgesamt Platz für ca. 40 Gäste
- **1 exklusives 4-Personen-Apartment** mit Seeblick
- **4 separate Zimmer für Personal** (2 im Erdgeschoss, 2 im Obergeschoss)
- **Geräumiger Speisesaal**, professionell ausgestatteter Küchen- und Wirtschaftsbereich

Das gesamte Gästehaus ist komplett möbliert und mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Zur Ausstattung gehören unter anderem:

- 52 neue Hotelbetten
- 100 neue Bettwäschesets
- Neue Wäscherei
- 40 neue Flachbildfernseher

## Außenbereich

Das gepflegte Grundstück ist schön begrünt und bietet historisch gewachsene Privatsphäre. Den Gästen stehen **18 Parkplätze** zur Verfügung – eine rare Besonderheit in dieser Lage.

## Nutzungsmöglichkeiten

Der Betrieb ist aktuell auf die Sommersaison ausgerichtet und wird regelmäßig vermietet. Dank seiner Ausstattung und Lage bietet das Haus jedoch die Möglichkeit einer **ganzjährigen Nutzung**, ideal auch für:

- **Konferenzen**

- **Feiern & Bankette**
- **Kleine Firmenevents**

### Stabile Einnahmen

Die Immobilie generiert derzeit einen stabilen Reingewinn in Höhe von rund €82.350 (PLN 350.000) jährlich – mit weiterem Potenzial zur Erhöhung durch Ganzjahresbetrieb.

### Ihr neues Kapitel an der Ostseeküste

Dieses Gästehaus ist die ideale Wahl für alle, die eine profitable Investition mit einem attraktiven Lifestyle kombinieren möchten. Die charmante Lage zwischen See und Meer, solide Bauweise und durchdachte Raumaufteilung machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit in Mielno.

Kontaktieren Sie uns gerne für einen persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Objekt zeigen zu dürfen.

### Details

**Immobilientyp:** Einfamilienhaus

**Gesamtfläche:** 571,86 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 739,00 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 571,86 m<sup>2</sup>

**Haustyp:** Freistehend

**Baujahr:** 1987

**Ausstattungsstandard:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Außenwände:** Betonblöcke

**Anzahl der Badezimmer:** 18

**Anzahl der Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):** 2

**Unterkellerung:** Voll unterkellert

**Garage:** Ja

**Anzahl der Garagenstellplätze:** 18

### Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee   Keller   Garage

## Großmöllen

Mielno (deutsch Großmöllen) ist ein bekannter Kurort an der pommerschen Ostseeküste, zwischen Koszalin und Kołobrzeg. Die Stadt liegt auf einer schmalen Landzunge zwischen der Ostsee und dem Jamunder See. Der breite Sandstrand zieht im Sommer viele Badegäste an.

## Freizeit und Unterkunft

Entlang der Uferpromenade findet man zahlreiche Hotels, Pensionen und Freizeitanlagen. Es gibt viele Wassersportmöglichkeiten sowie einen kleinen Jachthafen am Jamunder See. Der westliche Teil der Strandpromenade ist von Dünen umgeben.

## Klima

Mielno profitiert von einem gemäßigten Seeklima. Die Sommer sind mild und oft kühl durch Meereswinde, und die Luft ist sauber und salzhaltig. Daher gilt der Ort auch als Kur- und Erholungsort.

## 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

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.

**Lukasz Szulborski**  
**+49 172 971 53 41**

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.