



Ferienhaus mit 4 Apartments in Ziegenberg – nur 500 m vom Ostseestrand entfernt

256,000 € (1,090,000 PLN)

Baujahr 2018 12 Zimmer ~160 m²

Beschreibung

Urlaubsimmobilie nur 500 m vom Strand – Investitionsobjekt mit vier Wohneinheiten in Sianożęty, in der Nähe von Kołobrzeg

Sind Sie auf der Suche nach einer neuen Geschäftsidee im Tourismus? Oder führen Sie bereits ein touristisches Angebot und suchen nach einer gelungenen Erweiterung? Dieses voll ausgestattete Ferienhaus mit vier separaten Apartments in Sianożęty könnte Ihre nächste Gelegenheit sein!

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage am Ende einer stillen Straße, umgeben von Wiesen und Wäldern – ein Teil des geschützten Natura-2000-

Gebiets. Trotz der idyllischen Abgeschiedenheit liegt der feinsandige Ostseestrand nur 500 m entfernt.

Objektbeschreibung:

Das im Jahr 2018 errichtete Ferienhaus ist in vier gleich große, unabhängige Wohneinheiten unterteilt. Jedes Apartment besteht aus:

- Erdgeschoss: Wohnzimmer mit Küchenzeile, Badezimmer
- Obergeschoss: Zwei Schlafzimmer

Jede Einheit bietet Platz für bis zu 6 Personen. Zur privaten Nutzung für jede Wohneinheit stehen im Außenbereich ein Picknicktisch sowie ein gemauerter Grill zur Verfügung. Zusätzlich befinden sich auf dem Grundstück ein kleiner Kinderspielbereich und Fahrräder für Gäste.

Weitere Ausstattung des Hauses: - Gesamtwohnfläche: ca. 160 m²

- Grundstücksfläche: ca. 352 m² (€20,000)
- Separate Wirtschaftseinheit (11 m²) mit Bad, Küchenzeile und Schlafcouch – ideal für eine Betreuungsperson vor Ort
- Holzbauweise auf Fundamenten mit zusätzlicher Dämmung
- Dach mit Metall-Dachziegeln gedeckt
- Gepflasterte Wege und Gartenanlage mit Bepflanzung
- Einbruchssichere Türen und PVC-Fenster
- Sat-TV vorhanden, Glasfaseranschluss auf dem Grundstück
- Freistehende Öl-Radiatoren für flexible Beheizung
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Wasser- und Abwasseranschluss an das städtische Netz
- Regenwasseranschluss an das kommunale System
- Unbegrenzte Parkmöglichkeiten direkt vor dem Grundstück

Die Immobilie ist gepflegt und wird regelmäßig gewartet. Eine wertvolle Gästedatenbank ist im Kaufumfang enthalten.

Lagevorteile: - Strand 500 m

- Outdoor-Fitnessplatz 400 m

- Spielplatz 1 km
- Supermärkte (Lidl, Dino) 2 km
- Regionalflughafen 3 km
- Bahnstation Ustronie 3,5 km
- Skatepark 3,5 km
- Kołobrzeg 11 km
- Mielno 29 km
- Koszalin 34 km

Zudem gibt es in der Umgebung zahlreiche Rad- und Wanderwege, Aussichtspunkte und Naturdenkmäler. Die Region ist besonders bei Urlaubern aller Altersgruppen beliebt.

Diese vielseitig nutzbare Immobilie eignet sich sowohl für die Eigennutzung als auch für den professionellen Ferienbetrieb – ob als lukrative Kapitalanlage oder als Ausgangspunkt für Ihr eigenes Gästehaus an der Ostsee.

Interesse geweckt?

Gerne informieren wir Sie ausführlich über diese besondere Immobilie und unterstützen Sie auf Wunsch mit lokalen Dienstleistern aus den Bereichen Interior Design, Gartenbau, Transport, Reinigung und mehr. Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder in eine renditestarke Investition umwandeln? Sprechen Sie uns an!

Wir bieten kompetente Unterstützung beim Kauf, Verkauf und Management von Immobilien sowie fundierte Marktanalysen und professionelle Lösungen aus einer Hand.

Details

Immobilienart: Haus (Sommerhaus)

Alter Preis: 1.119.000 PLN

Baujahr: 2018

Gesamtfläche: 160,00 m²

Grundstücksfläche: 352,00 m²

Grundstücksform: Quadrat

Nutzfläche: 160,00 m²

Grundstückslage: Flaches Gelände

Zustand des Hauses: Ideal

Bauzustand: Ideal

Wandmaterial: Holz

Dachbedeckung: Blechziegel

Fenstertyp: Kunststofffenster

Fußbodenbelag: Dielen, Parkett

Etagenanzahl (inkl.

Erdgeschoss): 1

Anzahl der Badezimmer: 4

Küche: Mit Fenster

Stromanschluss: Ja

Wasserversorgung: Stadtwasser

Abwasserentsorgung: Städtisch

Warmwasser: Stadtversorgung

Heizung: Öl-Zentralheizung

Garage: Ja

Umzäunung: Drahtzaun

In der Nähe befinden sich: - Wald

- Meer
- Fluss
- See
- Geschäft
- Bahnhof (PKP)
- Bushaltestelle (PKS)
- Apotheke
- Restaurant
- Spielplatz

Dieses charmante Sommerhaus aus dem Jahr 2018 besticht durch seine ideale Lage in naturnaher Umgebung – Wälder, Gewässer und Infrastruktur liegen in unmittelbarer Nähe. Das einstöckige Holzhaus bietet mit seinen 160 m² Nutzfläche und vier komfortablen Badezimmern großzügigen Raum für Familie und Gäste. Die hochwertige Innenausstattung umfasst unter anderem Parkett- und Dielenböden, Kunststofffenster sowie eine Küche mit Tageslicht.

Das gepflegte, quadratische Grundstück mit einer Fläche von 352 m² liegt auf ebenem Gelände und ist mit einem praktischen Drahtzaun umzäunt. Das Objekt verfügt über eine Garage und wird mit einer Öl-Zentralheizung beheizt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über das städtische Netz, ebenso wie Strom, Wasser und Kanalisation.

Ein perfektes Zuhause für Naturliebhaber, die nicht auf Stadtnähe verzichten möchten.

Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee Garage Garten

Ziegenberg

Sianożęty (deutsch Ziegenberg) liegt im Gebiet von Ustronie Morskie zwischen Kolberg und Mielno. Der Ort besitzt einen langen, feinen Sandstrand mit mächtigen Dünen. Sianożęty ist ein ruhiger Ferienort, der vor allem Erholungssuchende anzieht. In der Umgebung gibt es einige Campingplätze und Ferienhäuser. Das Seeklima hier ist mild mit sauberer, salzhaltiger Luft.

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.