



## Heidebrink: Gepflegte Pension mit Wohnhaus nur 300 m vom Ostseestrand entfernt

**932,000 € (3,990,000 PLN)**

Baujahr 1994 10 Zimmer ~298 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Charmanter Pensionsbetrieb in bester Lage von Międzywodzie – nur 300 m vom Meer**

Willkommen in Międzywodzie – einem beliebten Badeort auf der Insel Wolin, eingebettet zwischen der Ostsee und der malerischen Kamień-Lagune. Diese gepflegte Pension nur 300 m vom wunderbaren Sandstrand entfernt bietet eine einmalige Gelegenheit für ein gastgewerbliches Investment oder ein komfortables Mehrgenerationenhaus am Meer.

### Das Grundstück

Das Anwesen befindet sich auf einem eingezäunten Grundstück von 922 m<sup>2</sup> und umfasst ein dreigeschossiges Gästehaus sowie ein separates eingeschossiges Wohnhaus. Zusätzlich bietet es einen großzügigen Parkplatz für bis zu 10 Fahrzeuge – ideal für Gäste und Besucher.

### Die Pension (ca. 243 m<sup>2</sup>)

Das stilvolle Gästehaus wurde 1994 in solider Ziegelbauweise errichtet und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Es ist funktional geschnitten und bietet auf ca. 243 m<sup>2</sup> folgende Raumaufteilung:

**Erdgeschoss (84 m<sup>2</sup>):** - Zwei komfortable Gästezimmer, jeweils mit eigenem Bad - Hauswirtschaftsraum - Heizungsraum

**Obergeschoss (80,7 m<sup>2</sup>):** - Vierbettzimmer mit eigenem Bad - Doppelzimmer mit Bad - Dreibettzimmer mit Balkon und separatem Bad auf dem Flur

**Dachgeschoss (79 m<sup>2</sup>):** - Doppelzimmer mit Bad - Doppelzimmer mit Balkon und separatem Bad auf dem Flur - Dreibettzimmer mit Bad - Familienzimmer mit drei Räumen und Bad auf dem Flur

### Das Einfamilienhaus (ca. 54,7m<sup>2</sup>)

Das ebenerdige Haus eignet sich perfekt als Betreiberwohnung oder Rückzugsort für die Familie. Es umfasst: - Zwei Schlafzimmer - Homeoffice / Arbeitszimmer - Speisekammer - Küche - Badezimmer

### Ausstattung und Zustand

Das gesamte Anwesen ist in einem sehr gepflegten und bezugsfertigen Zustand. Die Gebäude bestechen durch ihre solide Bauweise, gute Raumaufteilung und freundliche, wohnliche Atmosphäre. Eine Garage ist ebenfalls auf dem Grundstück vorhanden.

### Energieeffizienz

Die Pension und das Wohnhaus überzeugen durch niedrige Verbrauchswerte und einen hohen Anteil erneuerbarer Energien von jeweils über 61 %. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen sind äußerst gering und spiegeln ein energieeffizientes Gesamtkonzept wider – ideal für eine moderne und nachhaltige Nutzung.

### Lage

Międzywodzie ist ein belebter Badeort und Erholungszentrum im Sommer, dessen Strände täglich von tausenden Urlaubern besucht werden. Die Gegend bietet eine sehr gut entwickelte touristische Infrastruktur mit Promenade, Kur- und Wellnessangeboten sowie einer modernen Marina.

- ca. 10 Minuten nach Dziwnów
- ca. 25 Minuten nach Międzyzdroje
- ca. 75 Minuten nach Szczecin

Die Lage ist ideal für Urlauber und Investoren – ruhig, naturnah und doch hervorragend erreichbar.

Entdecken Sie das volle Potenzial dieser Immobilie – wir freuen uns darauf, Sie zu einer Besichtigung willkommen zu heißen!

### Details

**Immobilienart:** Haus

**Gesamtfläche:** 298,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 922,00 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 298,00 m<sup>2</sup>

**Haustyp:** Freistehend

**Baujahr:** 1994

**Standard:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Ziegel

**Anzahl der Etagen (inkl.**

**Erdgeschoss):** 2

**Garage:** Ja

**Anzahl der Garagenstellplätze:** 1

### Eigenschaften der Immobilie

Garage   Garten   Balkon

## 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

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.