



## Renditestarke Ferienpension in Misdroy – Bezugsfertig in Toplage am Meer

**712,000 € (3,015,000 PLN)**

Baujahr 2011    16 Zimmer    ~337 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Charmanter Ferienpension am Meer – Investition mit sofortigem Ertrag**

Willkommen zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit an der polnischen Ostseeküste! Diese gepflegte, voll ausgestattete Pension bietet Ihnen nicht nur ein hochwertiges Wohn- und Ferienkonzept, sondern auch ein sofort nutzbares und etabliertes Gästehaus – perfekt für eine gewinnbringende Investition.

### Highlights der Immobilie

- **Top-Lage - Meernähe garantiert Gästefrequenz:** Nur wenige Schritte vom Strand entfernt, befindet sich die Pension in einer äußerst

begehrten und touristisch attraktiven Lage. Die unmittelbare Nähe zur Ostsee zieht ganzjährig Besucher an.

- **Sofortige Einnahmen:** Der Betrieb ist vollständig eingerichtet und betriebsbereit – übernehmen Sie einfach und beginnen Sie mit der Vermietung ab dem ersten Tag.
- **Hervorragender Zustand:** Alle baulichen und technischen Elemente befinden sich in herausragendem Zustand. Keine Renovierungsarbeiten nötig.
- **Voll möbliert und ausgestattet:** Die Immobilie wird mit hochwertiger Ausstattung verkauft – inklusive voll eingerichteter Zimmer, Bäder und zusätzlicher Einrichtungen für einen reibungslosen Betrieb.
- **Seltene Gelegenheit:** Objekte in dieser Lage und Qualität kommen nur sehr selten auf den Markt.

### Aufteilung und Ausstattung

Die Immobilie umfasst drei Etagen mit einer Gesamtnutzfläche von **337,45 m²** auf einem Grundstück von **529 m²**. Sie wurde im Jahr **2011** in Massivbauweise (Keramikziegel) errichtet und befindet sich in idealem Zustand. Das gesamte Gebäude ist ans Strom-, Wasser-, Abwasser- und Gasnetz angeschlossen und mit Internet ausgestattet.

Die Pension verfügt über mehrere komfortabel ausgestattete Gästezimmer – jedes mit eigenem Bad inklusive Dusche, WC, Waschbecken und Handtuchheizkörper. Einige Zimmer bieten zudem einen eigenen Balkon.

Im Erdgeschoss befindet sich eine separate **2-Zimmer-Wohnung**, die flexibel genutzt werden kann – ideal als Betreiberwohnung oder zusätzliche Vermietungseinheit. Direkt angrenzend liegt eine geräumige **Garage mit elektrischer Toröffnung**, ausgestattet mit Strom-, Wasser- und Abwasseranschluss.

Ein besonderes Plus bietet ein freistehendes, eingeschossiges Nebengebäude. Dieses beherbergt **zwei unabhängige Zimmer**, jeweils mit eigenem, voll ausgestatteten Bad – optimal, um verschiedene Gästegruppen flexibel unterzubringen.

Für Ihren Komfort und den Ihrer Gäste stehen **Privatparkplätze auf dem Grundstück** zur Verfügung – ein unschätzbarer Vorteil in Strandnähe. Ein breites, elektrisch betriebenes Tor ermöglicht bequemen Zugang zur Liegenschaft.

### Ein Ort mit Zukunft

Dieses Anwesen überzeugt mit hohem Potenzial: Es verbindet stilvollen Komfort, ein funktionsfähiges Geschäftsmodell und eine begehrte Lage. Ob zur unmittelbaren Nutzung als Ferienpension oder als langfristige Investition – hier eröffnen sich zahlreiche Optionen für nationale und internationale Käufer. Die Nähe zum Meer, die hochwertige Bausubstanz und das bereitstehende Interieur machen diese Immobilie zu einer nachhaltigen Anlage mit attraktiver Rendite.

### **Nebengebäude, Ausstattung und stilvolles Ambiente – alles bereit für Ihre Vision.**

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vom Charme und dem Potenzial dieser besonderen Immobilie persönlich überzeugen!

## Details

### **Haus zum Verkauf – freistehend, idealer Zustand, Baujahr 2011**

#### **Allgemeine Informationen**

- **Objekttyp:** Haus (freistehend)
- **Gesamtfläche:** 337,45 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** 337,45 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksgröße:** 529,00 m<sup>2</sup>
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 3
- **Baujahr:** 2011
- **Zustand des Hauses:** ideal

- **Standard:** ideal
- **Bauweise:** keramischer Ziegel
- **Dachdeckung:** Dachziegel
- **Eigentum am Grundstück:** Eigentum

#### **Ausstattung & Medien**

- **Stromanschluss:** ja
- **Gasanschluss:** ja
- **Internet:** ja
- **Garage:** ja (1 Stellplatz)
- **Garten:** ja

### Küche & Bad

- **Kühlschrank:** ja
- **Mikrowelle:** ja
- **Badausstattung:** Dusche, WC, Waschbecken, Handtuchheizkörper

### Kostenaufstellung

- Strom: ca. €117 (PLN 500) monatlich

- Gas: ca. €117 (PLN 500) monatlich
- Wasser: ca. €33 (PLN 140) monatlich
- Müllentsorgung: ca. €18 (PLN 75) monatlich

Ein außergewöhnliches Einfamilienhaus in hervorragendem Zustand mit moderner Ausstattung und großzügigem Garten. Ideal für Familien mit hohem Anspruch an Komfort und Qualität.

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   Garage   Garten   Balkon

## Misdroy

Międzyzdroje (deutsch Misdroy) liegt auf der Insel Wollin an der polnischen Westküste. Der Ort grenzt an den Wolliner Nationalpark, bekannt für seine Steilküste und Pinienwälder.

### Strand und Promenade

Międzyzdroje hat einen breiten Sandstrand, der mit Liegen und Strandbars ausgestattet ist. An der Uferpromenade befinden sich Hotels, Kurhäuser und Restaurants. Im Zentrum steht die berühmte Seebrücke von Międzyzdroje, an deren Ende ein Konzerttheater liegt.

### Sehenswürdigkeiten

Eine der Hauptattraktionen ist die „Aleja Gwiazd“ (Boulevard der Stars), ein Weg mit Handabdrücken polnischer Prominenter. Etwas außerhalb erstrecken sich die Wanderdünen des Nationalparks Wollin mit einem markanten Leuchtturm. Das Klima hier ist gemäßigt-maritim mit gesunder Seeluft.

## 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.



**Lukasz Szulborski**

**+49 172 971 53 41**

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.