



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

942,000 € (3,990,000 PLN)

Rok budowy 1994 10 Pokoje ~298 m²

Opis

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 m² 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 m²)

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 m² folgende Raumaufteilung:

Erdgeschoss (84 m²): - Zwei komfortable Gästezimmer, jeweils mit eigenem Bad - Hauswirtschaftsraum - Heizungsraum

Obergeschoss (80,7 m²): - Vierbettzimmer mit eigenem Bad - Doppelzimmer mit Bad - Dreibettzimmer mit Balkon und separatem Bad auf dem Flur

Dachgeschoss (79 m²): - 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. 54,7 m²)

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 CO₂-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!

Szczegóły

Immobilienart: Haus

Gesamtfläche: 298,00 m²

Grundstücksfläche: 922,00 m²

Wohnfläche: 298,00 m²

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

Cechy nieruchomości

Garage Garten Balkon

Heidebrink

Międzywodzie (deutsch Heidebrink) ist ein Dorf an der Westpommerschen 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.

Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41