



Heidebrink: Erfolgreiches Café mit Ferienvermietung und Wohnung nahe Strand

1,097,000 €

Baujahr 2009 9 Zimmer ~350 m²

Beschreibung

Erfolgreiche Café- und Wohnimmobilie in Międzywodzie

Nur 600 m vom Strand und direkt an der beliebten Hauptpromenade von Międzywodzie befindet sich diese außergewöhnliche, freistehende Service- und Wohnimmobilie. Die attraktive Lage nahe Międzyzdroje und Świnoujście bietet hervorragende Voraussetzungen für ein etabliertes Geschäft, touristische Vermietung und komfortables ganzjähriges Wohnen.

Das gepflegte Gebäude aus dem Jahr 2009 verfügt über ca. 350 m² Nutzfläche auf einem 214 m² großen Eigengrundstück. Es befindet sich in idealem technischen

Zustand und verbindet Gastronomie, Ferienvermietung und private Wohnfläche unter einem Dach.

Vielseitiges Nutzungskonzept

- **Erdgeschoss:** seit mehreren Saisons erfolgreich geführtes Café mit treuem Kundenstamm und funktionalem Nebenbereich
- **1. Obergeschoss:** hochwertig ausgestattete, großzügige Wohnung mit ca. 110 m² Wohnfläche
- **2. Obergeschoss:** für die touristische Kurzzeit- sowie ganzjährige Vermietung eingerichtete Zimmer und Wohnbereiche

Die Immobilie bietet die Möglichkeit, Einnahmen aus dem Cafébetrieb, der Zimmervermietung sowie der Vermietung einer Wohnung zu kombinieren – während gleichzeitig eine komfortable eigene Wohneinheit zur Verfügung steht.

Ausstattung und technische Daten

- Freistehendes Gebäude, 2 Obergeschosse
- Massivbauweise aus Ziegeln
- Ziegeldach
- Geschmackvolle Mahagoni-Holzelemente
- Hochwertige, moderne Küchengeräte
- Neue Holzfenster
- Böden aus Parkett und Fliesen
- 4 Badezimmer und 2 separate WCs
- Gaszentralheizung und Gas-Zweikreissystem für Warmwasser
- Stadtwasser und Kanalisation
- Alarmanlage
- Garage mit 2 Stellplätzen
- Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe
- Ebenes, quadratisches Grundstück

Eine seltene Gelegenheit in einer gefragten Ostseelage – ideal für Käufer, die ein sofort nutzbares, vielseitiges Konzept mit Wohnkomfort und touristischem Potenzial suchen.

Details

Freistehendes Haus in idealem Zustand

Dieses freistehende Haus aus dem Jahr 2009 überzeugt mit einer großzügigen Wohn- und Nutzfläche von jeweils **350 m²** auf einem **214 m² großen Grundstück** in Alleineigentum.

Das Gebäude erstreckt sich über zwei Etagen und wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet. Das Dach ist mit Dachziegeln gedeckt. Das Grundstück ist eben und quadratisch geschnitten.

Ausstattung

- 4 Badezimmer und 2 separate WCs
- Helle Küche mit Durchreiche
- Neue Holzfenster
- Böden aus Fliesen und Parkett
- Gas-Zentralheizung
- Gasbetriebene Zweikreis-Warmwasserbereitung
- Städtische Wasserversorgung und Kanalisation
- Alarmanlage
- Garage mit 2 Stellplätzen

Die Immobilie befindet sich in der Nähe öffentlicher Verkehrsmittel.

Eigenschaften der Immobilie

Heidebrink

Międzywodzie to wieś na zachodniopomorskim wybrzeżu Bałtyku, na mierzei między Martwą Wisłą a Bałtykiem. Miejscowość posiada kilka odcinków plaży i dwa mosty. Otoczone wydmami i lasami, Międzywodzie to spokojne kąpielisko morskie. Latem popularne są tu długie spacery po plaży. Klimat jest umiarkowanie chłodny i morski, przyjemny latem.

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.

Karol Kostyrka

+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.

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.