



## Pension auf 174 m<sup>2</sup> Grundstück nahe Ostsee und Jamno-See in Großmöllen

**200,000 €**

Baujahr 2007    10 Zimmer    ~220 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Pension mit vielseitigem Potenzial in Mielno

Diese attraktive Mittelreihenhaus-Immobilie befindet sich in ruhiger, grüner Lage des beliebten Ostseebads Mielno. Der Strand liegt nur ca. 1.000 m entfernt, der Jamno-See ca. 600 m. Das Ortszentrum ist ebenfalls bequem erreichbar.

Die derzeit als Pension genutzte Immobilie wird inklusive vorhandener Ausstattung angeboten und ermöglicht die Fortführung des saisonalen Vermietungsgeschäfts. Gleichzeitig bietet sie viel Potenzial für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen – als ganzjähriges Beherbergungsobjekt oder großzügiges Wohnhaus.

## Lage

- Ca. 1.000 m zum Ostseestrand
- Ca. 600 m zum Jamno-See
- Ruhige Lage mit viel Grün
- Freizeitbereich mit Kinderspielplatz und öffentlichem Outdoor-Fitnessbereich direkt in der Nähe
- Kostenfreie Parkmöglichkeiten vor dem Gebäude
- Koszalin ca. 11 km, Kołobrzeg ca. 39 km
- Flughafen Szczecin-Goleniów ca. 129 km
- Flughafen Poznań ca. 265 km

## Immobilie

- Mittelreihenhaus, Baujahr 2007
- Wohn-/Nutzfläche: ca. 220,20 m<sup>2</sup>
- Grundstück: 174 m<sup>2</sup>, Eigentum
- 2 Obergeschosse
- 10 Badezimmer
- Gas-Zentralheizung und Warmwasser über Gas-Zweikreiskessel
- Städtische Wasser- und Kanalisation
- Kunststofffenster
- Flaches, rechteckiges Grundstück
- Renovierungsbedürftiger Standard bei gutem Gebäudezustand

## Raumaufteilung

### **Erdgeschoss – barrierearm:**

Apartment mit Zimmer, Küche und Bad/WC, ein Dreibettzimmer mit Bad, Gemeinschaftsküche, Hauswirtschafts- und Technikräume mit Heizungsanlage sowie Flur.

### **1. Obergeschoss:**

Drei Dreibettzimmer mit jeweils Bad und Balkon, ein Fünfbettzimmer mit Bad und Balkon sowie Flur.

## 2. Obergeschoss:

Drei Dreibettzimmer mit jeweils Bad und Balkon, ein Fünfbettzimmer mit Bad und Balkon sowie Flur.

Der Bereich vor dem Haus kann als Terrasse mit Tischen oder als einladende Ruhezone für Gäste gestaltet werden. Der rückwärtige, eingezäunte Bereich dient als technischer und wirtschaftlicher Außenbereich.

## Details

### Reihenmittelhaus mit Potenzial zur Renovierung

- Wohn- und Gesamtfläche: **220,20 m<sup>2</sup>**
- Grundstücksfläche: **174,00 m<sup>2</sup>**
- Grundstück: Eigentum, flach und rechteckig
- Haustyp: Reihenmittelhaus
- Baujahr: 2007
- Anzahl der Etagen: 2
- Gebäudezustand: gut
- Ausstattungsstandard: renovierungsbedürftig

- Wandmaterial: Hohlblocksteine
- Anzahl der Badezimmer: 10
- Küche mit Fenster
- Kunststofffenster

### Ausstattung

- Gas-Zweikreisheizung für Warmwasser
- Gaszentralheizung
- Städtische Wasserversorgung
- Städtischer Kanalanschluss

## Eigenschaften der Immobilie

Garten    Balkon

## Großmöllen

Mielno (deutsch Großmöllen) ist ein bekannter Kurort an der pommerschen Ostseeküste, zwischen Koszalin und Kołobrzeg. Die Stadt liegt auf einer schmalen Landzunge zwischen der Ostsee und dem Jamunder See. Der breite Sandstrand zieht im Sommer viele Badegäste an.

### Freizeit und Unterkunft

Entlang der Uferpromenade findet man zahlreiche Hotels, Pensionen und Freizeitanlagen. Es gibt viele Wassersportmöglichkeiten sowie einen kleinen Jachthafen am Jamunder See. Der westliche Teil der Strandpromenade ist von Dünen umgeben.

### Klima

Mielno profitiert von einem gemäßigten Seeklima. Die Sommer sind mild und oft kühl durch Meereswinde, und die Luft ist sauber und salzhaltig. Daher gilt der Ort auch als Kur- und Erholungsort.

## 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.