



## Erfolgreiches Gästehaus in Misdroy nahe Strand mit 15 Zimmern & 2 Apartments

**800,000 €**

Baujahr 1970    17 Zimmer    ~620 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Ganzjährig betriebenes Gästehaus in Międzyzdroje

Zum Verkauf steht ein etabliertes, ganzjährig geöffnetes Gästehaus in attraktiver Lage von Międzyzdroje. Die Nähe zum Strand und zum Stadtzentrum ermöglicht Gästen einen bequemen Zugang zur Promenade, Restaurants, Cafés, Geschäften und den touristischen Attraktionen des beliebten Ostseebads.

Die Immobilie ist vollständig für den Beherbergungsbetrieb vorbereitet und empfängt seit Jahren erfolgreich Gäste. Eine attraktive Gelegenheit für Investoren, die ein sofort übernahmefähiges Geschäft mit bestehender Marktposition und bewährtem Betriebskonzept suchen.

## Highlights

- Ganzjährig nutzbares Gästehaus
- 15 komfortable Gästezimmer
- 2 Apartments für jeweils bis zu 4 Personen mit eigenen Bädern
- Doppel- und Dreibettzimmer, jeweils mit eigenem Bad
- Insgesamt 17 Badezimmer
- Parkplätze auf dem Grundstück
- Freizeitbereich für Gäste
- Etablierter Beherbergungsbetrieb
- Wiederkehrende Gästebasis und bekannte lokale Marke
- Direkte Fortführung des Betriebs nach Übernahme möglich

## Immobilie

- Freistehendes Gebäude aus dem Jahr 1970
- Gesamtfläche: 620 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: 575 m<sup>2</sup>
- Grundstück: 530 m<sup>2</sup>
- 3 Etagen
- Sehr guter Zustand
- Ziegelbauweise
- Metaldach
- Kunststofffenster
- Böden aus Laminat und Fliesen
- Kochnische
- Terrasse: 7 m<sup>2</sup>
- Elektrischer Boiler für Warmwasser
- Zentralheizung über lokales Netz
- Städtische Wasser- und Abwasserversorgung
- Alarmanlage, Videoüberwachung und Gegensprechanlage
- Garage vorhanden
- Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe

Ein gepflegtes Objekt mit hervorragendem Potenzial für die Fortführung eines erfolgreichen Gästehausbetriebs an der polnischen Ostsee.

## Details

### Freistehendes Haus in idealem Zustand

Dieses gepflegte, freistehende Haus aus dem Jahr 1970 überzeugt mit großzügigen Flächen, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einer sehr guten Ausstattung.

- Gesamtfläche: 620 m<sup>2</sup>
- Wohn-/Nutzfläche: 575 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 530 m<sup>2</sup>
- 3 Etagen
- 17 Badezimmer
- Zimmergrößen: 20 m<sup>2</sup>, 23 m<sup>2</sup>, 25 m<sup>2</sup>, 40 m<sup>2</sup> und 51 m<sup>2</sup>
- Terrasse: 7 m<sup>2</sup>

Das Gebäude wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet und befindet sich

in idealem Zustand. Das rechteckige, ebene Grundstück bietet eine komfortable Nutzung.

### Ausstattung und Technik: -

Kunststofffenster

- Böden aus Paneelen und Fliesen
- Küchenzeile
- Elektrischer Boiler für Warmwasser
- Zentralheizung über lokales Netz
- Städtische Wasser- und Kanalisation
- Blechdach
- Alarmanlage, Videoüberwachung und Gegensprechanlage
- Garage

Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## Eigenschaften der Immobilie

## Misdroy

Międzyzdroje leżą na wyspie Wolin na zachodnim wybrzeżu Polski. Miejscowość graniczy z Wolińskim Parkiem Narodowym, znanym z klifowego wybrzeża i lasów sosnowych.

### Plaża i promenada

Międzyzdroje mają szeroką piaszczystą plażę z leżakami i barami plażowymi. Przy promenadzie nadmorskiej znajdują się hotele, domy zdrojowe i restauracje. W centrum stoi słynne moło w Międzyzdrojach, na którego końcu znajduje się teatr koncertowy.

### Zabytki

Jedną z głównych atrakcji jest „Aleja Gwiazd”, ścieżka z odciskami dłoni polskich celebrytów. Nieco poza miastem rozciągają się ruchome wydmy Wolińskiego Parku Narodowego z charakterystyczną latarnią morską. Klimat jest tu umiarkowanie morski ze zdrowym morskim powietrzem.

## 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.