



Ferienhausanlage auf 352 m² Grundstück, 500 m zum Strand in Ziegenberg

264,000 €

Baujahr 2018 12 Zimmer ~160 m²

Beschreibung

Ferienhausanlage nahe Strand in Sianożęty

Voll ausgestattetes Ferienhaus in ruhiger Lage am Ende einer kleinen Straße, nur ca. 500 m vom Strand entfernt. Die Immobilie liegt neben Wiesen und Waldflächen des Natura-2000-Gebiets und eignet sich ideal als touristisches Vermietungsobjekt oder zur Erweiterung eines bestehenden Ferienangebots.

Immobilie auf einen Blick

- Wohnfläche: 160 m²
- Grundstück: 352 m², eben, quadratisch und eingezäunt
- Baujahr: 2018

- 12 Zimmer, 4 Badezimmer
- Holzbauweise mit zusätzlicher Dämmung der Fundamente
- Dach mit Metallziegeln
- Sehr gepflegter, idealer Zustand
- Unbegrenzte Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück

Raumaufteilung

Das Gebäude besteht aus vier separaten Wohneinheiten. Jede Einheit bietet im Erdgeschoss einen Wohnbereich mit Küchenzeile und Badezimmer. Im Obergeschoss befinden sich jeweils zwei Schlafzimmer. Pro Einheit können bis zu sechs Gäste komfortabel untergebracht werden.

Jede Wohneinheit verfügt im Außenbereich über einen eigenen Picknicktisch und einen festen Betongrill. Auf dem Grundstück stehen außerdem ein Kinderspielbereich und Fahrräder zur Verfügung.

Angrenzend befindet sich ein ca. 11 m² großer Wirtschaftsbereich mit Badezimmer, Küchenzeile und Sofa – ideal für die Betreuung oder Verwaltung des Objekts.

Ausstattung

- Möbliert und vollständig ausgestattet
- Kunststoffenster und einbruchhemmende Türen
- Parkett- und Holzdielenböden
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Freistehende Ölradiatoren
- Wasser- und Abwasseranschluss an das städtische Netz
- Anschluss an die kommunale Regenwasseranlage
- Terrestrisches Fernsehen
- Glasfaseranschluss bis zum Grundstück vorhanden, Aktivierung möglich
- Gepflasterte Zufahrt und gepflasterte Außenflächen
- Liebevoll angelegter Garten mit Bepflanzung

Reparaturen und Wartungen werden laufend durchgeführt. Eine Gästedatenbank ist im Angebot enthalten.

Lage und Umgebung

- Strand: ca. 500 m
- Outdoor-Fitnessbereich: ca. 400 m
- Öffentlicher Spielplatz: ca. 1 km
- Lidl und Dino: ca. 2 km
- Bahnhof Ustronie: ca. 3,5 km
- Kołobrzeg: ca. 11 km
- Mielno: ca. 29 km
- Koszalin: ca. 34 km

Die Umgebung bietet zahlreiche Rad- und Wanderwege, Aussichtspunkte sowie sehenswerte Naturdenkmäler.

Details

Ferienhaus in idealem Zustand

- Wohnfläche: 160,00 m²
- Gesamtfläche: 160,00 m²
- Grundstücksfläche: 352,00 m²
- Baujahr: 2018
- Anzahl der Etagen: 1
- Zustand des Gebäudes: ideal
- Bauweise / Wandmaterial: Holz
- Dachdeckung: Metallziegel
- Grundstück: eben, quadratische Form
- Warmwasserversorgung: städtisches Netz
- Heizung: Öl-Zentralheizung
- Wasser- und Abwasserversorgung: städtisch
- Badezimmer: 4
- Küche: mit Fenster
- Fenster: Kunststofffenster
- Böden: Parkett und Dielen

Eigenschaften der Immobilie

Garten

Ziegenberg

Sianożęty (deutsch Ziegenberg) liegt im Gebiet von Ustronie Morskie zwischen Kolberg und Mieleno. Der Ort besitzt einen langen, feinen Sandstrand mit mächtigen Dünen. Sianożęty ist ein ruhiger Ferienort, der vor allem Erholungssuchende anzieht. In der Umgebung gibt es einige Campingplätze und Ferienhäuser. Das Seeklima hier ist mild mit sauberer, salzhaltiger Luft.

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.