



Freistehende Pension mit Wohnhaus auf 922 m² Grundstück, 300 m zur Ostsee in Heidebrink

906,000 €

Baujahr 1994 10 Zimmer ~298 m²

Beschreibung

Pension mit Wohnhaus nahe der Ostsee

Willkommen in Międzywodzie auf der Insel Wolin! Diese gepflegte Pension mit separatem, ebenerdigem Wohnhaus liegt nur ca. 300 m vom Ostseestrand entfernt. Eine hohe Düne mit reizvoller Strandpromenade trennt den Ort vom Meer.

Die freistehende Immobilie wurde 1994 errichtet und befindet sich auf einem eingezäunten Grundstück von 922 m². Mit insgesamt 298 m² Wohn- und Nutzfläche bietet sie hervorragende Möglichkeiten für Ferienvermietung und Eigennutzung.

Pension

Die Pension erstreckt sich über drei Ebenen:

- **Erdgeschoss, 84 m²:**

Drei Gästezimmer mit Bädern, Hauswirtschaftsraum mit Bad sowie Heizungsraum.

- **1. Obergeschoss, 80,70 m²:**

Vierbettzimmer mit Bad, Doppelzimmer mit Bad sowie Dreibettzimmer mit Balkon und eigenem Bad auf dem Flur.

- **2. Obergeschoss, 79 m²:**

Doppelzimmer mit Bad, Doppelzimmer mit Balkon und eigenem Bad auf dem Flur, Dreibettzimmer mit Bad sowie weiteres Dreibettzimmer mit eigenem Bad auf dem Flur.

Separates Wohnhaus

Das ebenerdige Wohnhaus mit 54,67 m² umfasst:

- zwei Zimmer
- Büro
- Speisekammer
- Küche
- Badezimmer

Weitere Vorteile

- Eingezäuntes Grundstück
- Parkplatz direkt am Gebäude für 10 Fahrzeuge
- 1 Garagenstellplatz
- Sehr guter Gebäude- und Ausstattungszustand
- Massive Ziegelbauweise
- Insgesamt 11 Badezimmer

Lage

Międzywodzie ist ein beliebter Ferienort im östlichen Teil der Insel Wolin, zwischen der Ostsee und dem Kamieński-Haff. Im Sommer besuchen täglich mehrere Tausend Gäste

den Ort. Neben einer vielfältigen Urlaubs-, Freizeit- und Rehabilitationsinfrastruktur bietet Międzywodzie auch einen Jachthafen.

Entfernungen: - ca. 10 Minuten nach Dziwnów

- ca. 25 Minuten nach Międzyzdroje

- ca. 75 Minuten nach Szczecin

Energiekennwerte

Pension:

EU: 43,97 kWh/(m²·Jahr) · EK: 17,39 kWh/(m²·Jahr) · EP: 52,18 kWh/(m²·Jahr) · CO₂: 0,0115 t/(m²·Jahr) · Erneuerbare Energien: 61,54 %

Wohnhaus:

EU: 56,66 kWh/(m²·Jahr) · EK: 22,58 kWh/(m²·Jahr) · EP: 67,74 kWh/(m²·Jahr) · CO₂: 0,0149 t/(m²·Jahr) · Erneuerbare Energien: 61,54 %

Details

Freistehendes Haus in sehr gutem Zustand

Zum Verkauf steht ein großzügiges, freistehendes Haus aus dem Jahr 1994 in sehr gutem baulichen und technischen Zustand.

- **Gesamtfläche:** 298 m²
- **Wohnfläche:** 298 m²

- **Grundstücksfläche:** 922 m²
- **Anzahl der Etagen:** 2
- **Bauweise:** Ziegel
- **Badezimmer:** 11
- **Garage:** 1 Stellplatz

Die Immobilie bietet viel Platz und überzeugt durch ihre solide Ziegelbauweise sowie den sehr guten Standard.

Eigenschaften der Immobilie

Garten Balkon

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.