



10.000 M² GROSSE IMMOBILIE
WALD MIT HÄUSERN UND
TEICH

64-305 PACHY, POLEN

ZAJAC

immobilien real estate



PACHY, POLEN

WOHNIMMOBILIEN-INVESTITIONSGEBIET

HAUS CA.60 M²

GEBÄUDE FÜR DIE SANIERUNG CA.
200 M²

GRUNDSTÜCK 101728 M²

Preis: 2.900.000 €

Käufercourtage: 3,57% inkl. MwSt.



Pachy

Polen

Deutschland

Tschechien

Gdynia

Danzig

Kaliningrad
Калининград

Hamburg

Stralsund

Rostock

Kolberg

Koszalin

Swinemünde

Stettin

Bydgoszcz

Olsztyn

Augustów

Suwałki

Hrod
Грод

Białystok

Bremen

Berlin

Posen

Płock

Warschau

Brest
Брэст

Zielona Góra

Łódź

Bielefeld

Potsdam

Magdeburg

Leipzig

Radom

Lublin

Münster

Dortmund

Kassel

Dresden

Breslau

Częstochowa

Kielce

Zamość

Frankfurt
am Main

Katowice

Krakau

Rzeszów

Przemyśl

Mannheim

Nürnberg

Pilsen

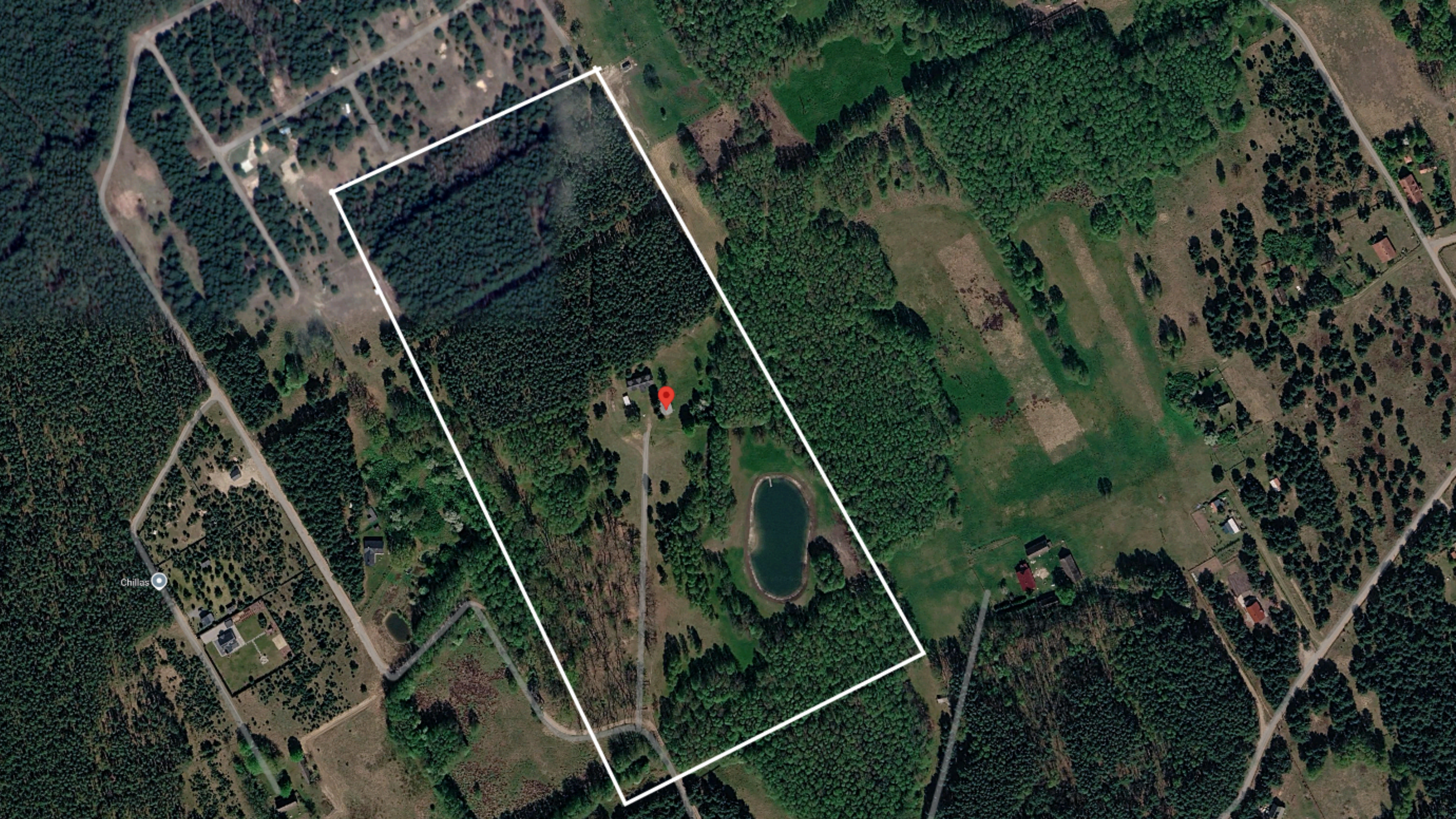
Ostrava

Bielsko-Biała

Zakopane

Brünn

Львів



Chillas

OBJEKT BESCHREIBUNG

Diese besondere Immobilie liegt im kleinen **Dorf Pačhy** in der Gemeinde Miedzichowo, umgeben von Wäldern und ruhiger Natur.

Die Nähe zu Deutschland macht diese Immobilie besonders attraktiv – ideal für Naturliebhaber, Investoren oder Käufer, die Ruhe und gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit schätzen.

Ruhige Lage mitten im Grünen und dennoch **gute Anbindung Richtung Deutschland** sowie zu internationalen Verkehrswegen.

Berlin erreichen Sie in ca. 2,5–3 Stunden, Posen in ca. 1 Stunde.

Es bietet absolute Privatsphäre, Ruhe und eine einzigartige Waldatmosphäre.

Die Immobilie umfasst **10,1728 Hektar** (101 728 m²) und besteht aus drei Parzellen mit 2,1600 Hektar (21 600 m²), 0,2100 Hektar (2 100 m²) und 7,8028 Hektar (78 028 m²).

Die Flächennutzung ist als BR (erschlossene landwirtschaftliche Nutzfläche), Ackerland und LS (Waldfläche) ausgewiesen.

Ein großer Teil der Immobilie ist von gepflegten Nadelwäldern umgeben und schafft eine ruhige, naturnahe Atmosphäre, ideal zum Entspannen und Wohnen im Grünen.

Der großzügige Teich mit Steg verleiht der Immobilie eine besondere Atmosphäre und schafft einen idyllischen Ort zum Entspannen und Genießen.

Das gesamte Grundstück ist eingezäunt, sehr gepflegt und harmonisch angelegt.

Zur Immobilie gehören zwei Gebäude.

Das erste Haus ist vollständig möbliert, ca. 60 m² groß und sofort bezugsfertig.

Es verfügt über **Strom-, Wasser- und Internetanschluss** sowie eine eigene Kläranlage. Beheizt wird das Haus über einen **Kachelofen und zwei Kamine**, die eine besondere, gemütliche Atmosphäre schaffen.

Das zweite Gebäude bietet weiteres Potenzial und eignet sich nach Renovierung sowohl für Wohn- als auch für gewerbliche Zwecke.

Diese Immobilie ist ein außergewöhnlicher **Ort für Menschen, die Ruhe, Privatsphäre und Natur suchen**

ideal als privater Rückzugsort, Wochenenddomizil oder als Projekt mit besonderem Wohn- und Erholungskonzept.

.

147/8

147/2

149/1



Flurstück	Fläche (ha)	Nutzungsart	Gesamtfläche (ha)
147/2	2,1600 ha	BR – erschlossene landwirtschaftliche Nutzfläche	10,1728 ha
149/1	0,2100 ha	ACKERLAND	
147/8	7,8028 ha	LS – Waldfläche	

















WOHNHAUS

Dieses **charmante Haus** hat seinen besonderen, naturnahen Charakter und seine gemütliche Atmosphäre bis heute bewahrt.

Umgeben von Wäldern und Ruhe bietet die Immobilie einen idealen Rückzugsort fernab vom hektischen Alltag.

Das Haus verfügt über insgesamt drei Räume, darunter zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine Küche sowie einen praktischen Flur. Unter dem Haus befindet sich ein kleiner Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Wald direkt vor der Tür – ein besonderer Ort für Ruhe, Natur und Erholung.





Złota zasada:
raktuj innych tak,
jak Ty byś chciał
być traktowany!









Zawsze
znajdzie się
sposób!









Stajemy się tym
o czym myślimy!

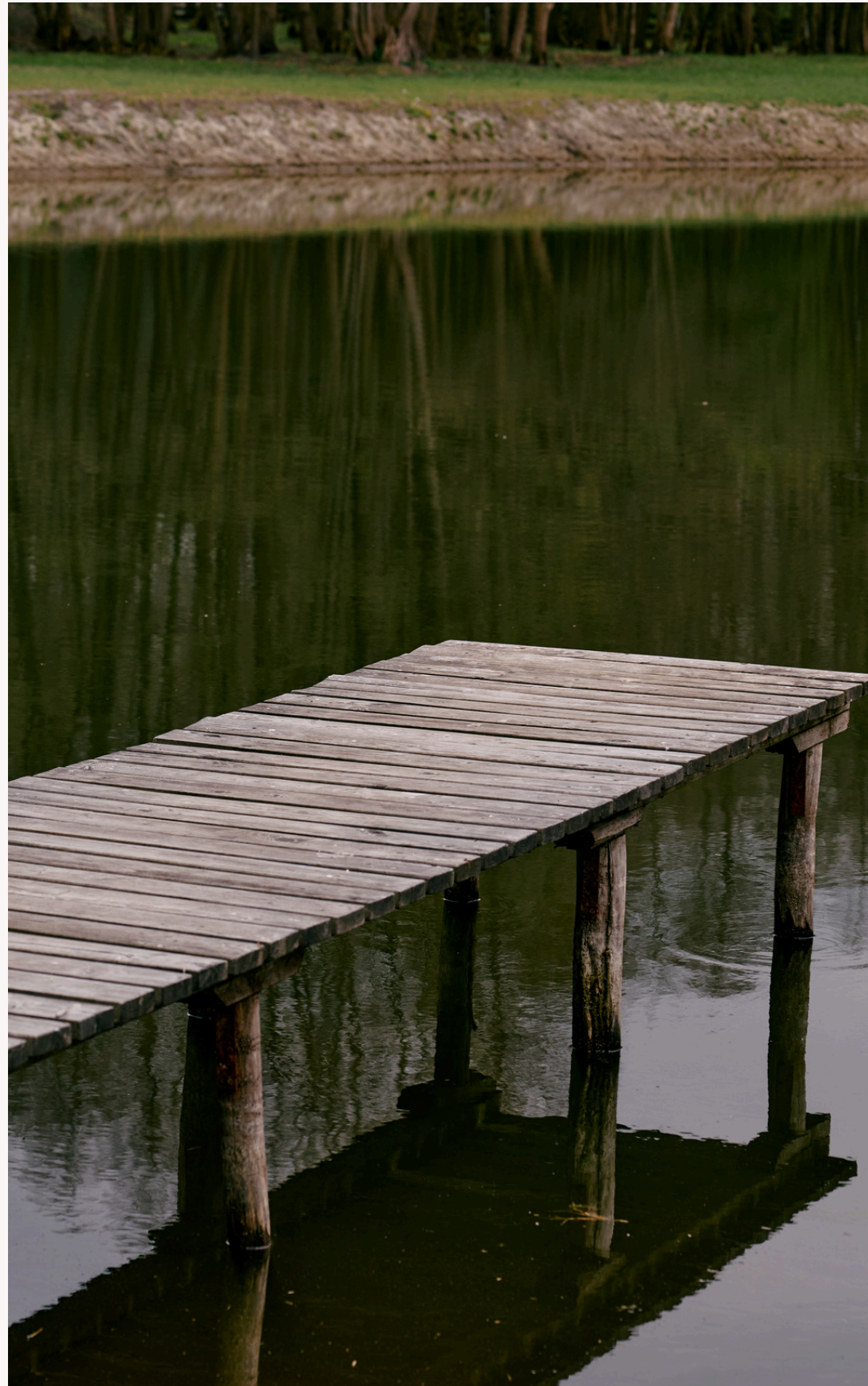








PRIVATER TEICH























INVESTITIONSPOTENZIAL

Diese exklusive Naturimmobilie bietet vielseitiges Potenzial für hochwertiges Wohnen, Wellness oder langfristige Projektentwicklung.

Das vollständig **umzäunte Grundstück**, der weitläufige Nadelwald sowie der private Teich mit Steg schaffen eine außergewöhnliche Atmosphäre, die sich deutlich von klassischen Immobilienprojekten abhebt.

Die Kombination aus Natur, Ruhe und Privatsphäre eröffnet **ideale Voraussetzungen** für exklusive Wohnkonzepte, Spa- und Wellnessprojekte, Retreats oder Einrichtungen im Bereich **Gesundheit, Therapie und Regeneration**.

Die Immobilie eignet sich ebenso **für privates Seniorenwohnen**, individuelle Freizeitkonzepte oder nachhaltige Investitionsprojekte mit langfristigem Entwicklungspotenzial.

Besonders hervorzuheben ist das ruhige **Mikroklima des Waldes** sowie die abgeschiedene Lage **ohne direkte Nachbarschaft**.

Die natürliche Umgebung bietet optimale Voraussetzungen für Erholung, Entschleunigung und Projekte mit Fokus auf Ruhe, Naturverbundenheit und Lebensqualität.

Durch die Größe des Grundstücks eröffnet sich zusätzlich Entwicklungspotenzial für weitere Gebäude, Freizeitbereiche oder ergänzende Nutzungskonzepte – ohne den privaten und exklusiven Charakter der Immobilie zu verlieren.

Solche exklusiven Natur- und Gesundheitskonzepte gewinnen europaweit zunehmend an Bedeutung und bieten gleichzeitig attraktives Potenzial für eine langfristig rentable Investition.

Das **über 10 Hektar** große **Grundstück** bietet außergewöhnliches Potenzial für exklusive **Investitions- und Entwicklungskonzepte**.

- Wellness- und Spa-Resort
- Boutique-Waldhotel
- Yoga- und Therapiezentrum
- Premium-Glamping
- private Residenz / exklusives Retreat

Highlights der Immobilie:

- weitläufiges Waldgrundstück
- privater Teich mit Steg
- absolute Ruhe und Privatsphäre
- Nähe zur deutschen Grenze
- hohes Entwicklungspotenzial im Premiumsegment

Die Kombination aus Natur, Größe und besonderer Lage eröffnet ideale Voraussetzungen **für exklusive Wohnkonzepte, Spa und Wellnessprojekte, Retreats oder ein exklusives Camping-Resort** mit attraktivem Rendite- und Investitionspotenzial.

Durch die Größe des Geländes, das besondere **Waldklima** sowie die außergewöhnliche Lage hebt sich dieses Angebot deutlich von klassischen Immobilieninvestitionen ab.

MÖGLICHE GESCHÄFTSMODELLE

1. WELLNESS-/RETREAT-PREMIUM

Preis: 350–900 PLN (83 €–212 €) / Nacht

Beispielkapazität:

20 Gäste

durchschnittlich 600 PLN (141 €) / Nacht

60 % Auslastung

= ca. 216.000 PLN (50.874 €) monatlicher Umsatz

2. THERAPEUTISCHER/REGENERATIVER AUFENTHALT

Premium-Pakete:

6.000–18.000 PLN (1.414 € – 4.240 €)/ Monat

Mögliche Kooperationen mit:

Therapeuten,

Wellness-Kliniken,

Anti-Stress-/Burnout-Programmen

3. PREMIUM-SENIORENRESIDENZ

Preis:

5.000–12.000 PLN (1.178 € - 2.826 €) pro Monat/Person

Bei 25 Bewohnern:

= potenziell: **ca. 125.000–300.000 PLN (29.441 € - 70.658 €) pro Monat**

WARUM HAT DIESES PROJEKT POTENZIAL?

- Wachsender Wellness- und Langlebigkeitsmarkt
- Steigende Nachfrage nach exklusiven Rückzugsorten
- Alternde Premium-Bevölkerung
- Einzigartige Region mit natürlichem Klima
- Möglichkeit zur schrittweisen Erweiterung

PACHY, GEMEINDE MIEDZYCHOWO

Pachy ist ein kleines, **idyllisches Dorf** in der Gemeinde Miedzichowo im Westen der Woiwodschaft Großpolen – ein Ort voller Ruhe, Natur und Privatsphäre.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wäldern, Naturschutzgebieten und einer einzigartigen Landschaft.

Die Gemeinde Miedzichowo zählt zu den grünsten und ruhigsten Regionen der Umgebung. Große Waldflächen sorgen für ein besonderes **Mikroklima mit sauberer Luft**, zahlreichen Spazier- und Waldwegen sowie natürlichen Gewässern.

Die Lage spricht besonders **internationale Investoren und Kunden aus ganzer Welt an**, die ruhige, naturnahe Standorte mit langfristigem Entwicklungspotenzial suchen.

Miedzichowo und die umliegenden Orte haben ihren **authentischen, privaten Charakter** bewahrt – fernab von Massentourismus und hektischem Stadtleben.

Genau das macht diese Region zunehmend attraktiv für Menschen, die Ruhe, Natur und außergewöhnliche Immobilien mit besonderem Potenzial schätzen.

STANDORT

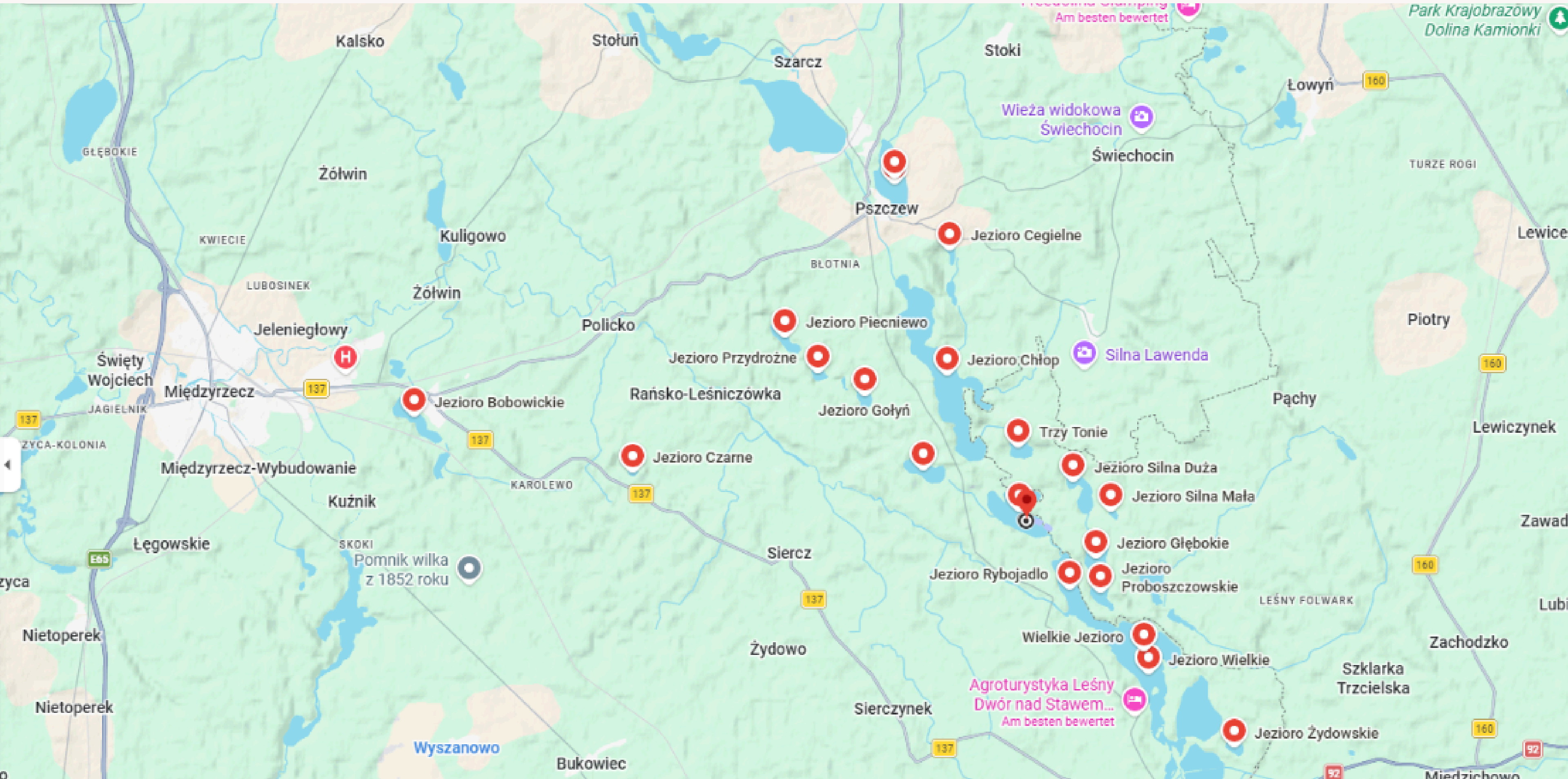
Die Lage der Immobilie verbindet Ruhe, Natur und Privatsphäre mit einer gleichzeitig sehr guten Erreichbarkeit – ein großer Vorteil für internationale Investoren und **Gäste aus Deutschland sowie Westeuropa.**

- ca. 1 Stunde nach Posen (Poznań) und zum internationalen Flughafen Poznań-Ławica
- ca. 1,5 Stunden zur deutschen Grenze
- ca. 2,5 Stunden Berlin
- ca. 3 Stunden Breslau
- ca. 3 Stunden Hamburg

Dank der schnellen Anbindung an die Autobahn A2 ist eine komfortable Anreise aus Polen und Deutschland möglich.

Die Lage vereint die Atmosphäre eines privaten Waldgrundstücks mit dem Zugang zu städtischer Infrastruktur und schafft ideale Voraussetzungen für exklusive Investitions- und Entwicklungsprojekte im Premiumsegment.

NÄHE ZU SEEN





PROVISIONSSÄTZE

Karolina Zajac Immobilien Real Estate

A. Kauf und Verkauf von Immobilien (Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen)

Sowohl für Käufer als auch für Verkäufer beträgt die Maklerprovision **3,57 % des Kaufpreises inkl. MwSt.**

B. Ankaufsrecht

Bei Ausübung eines Ankaufsrechts durch den Berechtigten fällt eine Provision von **3,57 % des Verkehrswertes des Gesamtobjektes** an.

C. Vorkaufsrecht

Im Falle eines vereinbarten Vorkaufsrechts beträgt die Provision **1,19 % des Verkehrswertes des Gesamtobjektes.**

Wird das Vorkaufsrecht ausgeübt, sind zusätzlich **2,38 % des Kaufpreises** zu zahlen.

Die Maklerprovision ist für den Nachweis oder die Vermittlung geschuldet und wird mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags fällig.

Alle genannten Provisionssätze verstehen sich inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer von **19 %.**

(Stand: 01.01.2022)

Alle Angaben (und evtl. Anlagen) beruhen auf Informationen des Verkäufers bzw. Auftraggebers. Wir sind um Richtigkeit sowie bestmögliche Qualität bemüht, können hierfür jedoch keine Haftung übernehmen.



ZAJAC

immobilien

real estate

+49 17629391293

office@realestatezajac.com