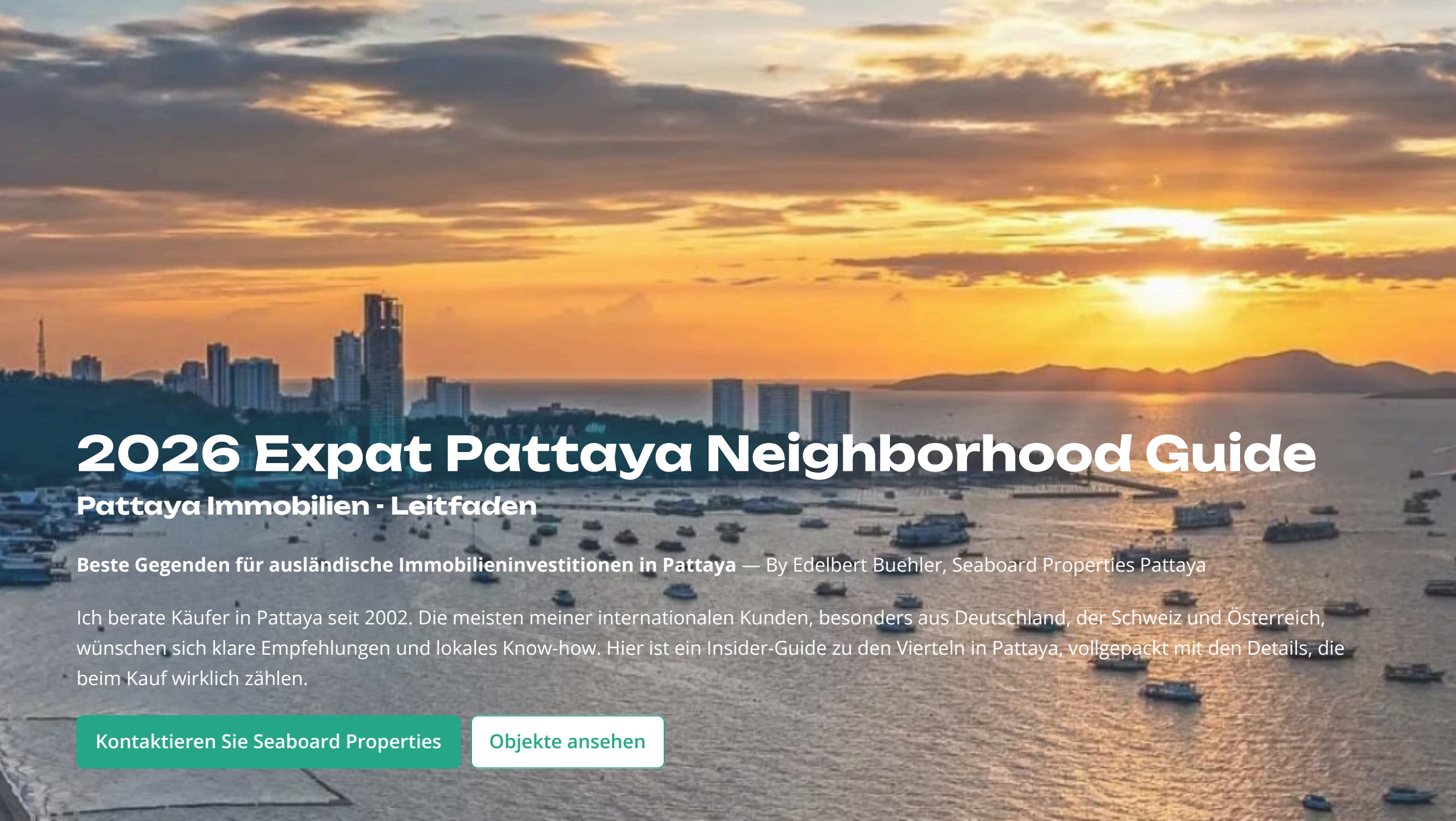


2026 Expat Pattaya Neighborhood Guide

Pattaya Immobilien - Leitfaden

Beste Gegenden für ausländische Immobilieninvestitionen in Pattaya — By Edelbert Buehler, Seaboard Properties Pattaya

Ich berate Käufer in Pattaya seit 2002. Die meisten meiner internationalen Kunden, besonders aus Deutschland, der Schweiz und Österreich, wünschen sich klare Empfehlungen und lokales Know-how. Hier ist ein Insider-Guide zu den Vierteln in Pattaya, vollgepackt mit den Details, die beim Kauf wirklich zählen.

Kontaktieren Sie Seaboard Properties | Objekte ansehen

Pattaya auf einen Blick

Was die meisten Außenstehenden nicht verstehen: Pattaya ist nicht einfach nur eine einzige Stadt. Es ist ein Mosaik aus Vierteln, jedes mit eigener Atmosphäre, eigener Preisklasse und eigenem Publikum. Manche Gegenden sind lebhaft und voller Touristen; andere wirken wie Wohnviertel oder luxuriöse Rückzugsorte.

20 Kilometer

Die Stadt erstreckt sich entlang des Golfs von Thailand und bietet von Strandcondos bis hin zu Villen im Inland in ganz unterschiedlichen Vierteln alles.

Der EEC als Game-Changer

Stetige Infrastrukturverbesserungen — insbesondere die Bahnverbindung des Eastern Economic Corridor (EEC), die Pattaya mit den Flughäfen von Bangkok verbindet — haben den Immobilienmarkt stark beflügelt. Es kommen schneller denn je neue Käufer.

🏖️ Wohnen direkt am Strand

Condominiums mit Meerblick und direktem Strandzugang in mehreren Vierteln

🏡 Villen im Inland

Geräumige Poolvillen und Gated Communities zu einem Bruchteil der Preise am Strand

🌆 Urbanes Zentrum

Hochverdichtete Condos mit Rooftop-Pools und tourismusgetriebenen Renditen das ganze Jahr über

🌿 Luxuriöse Rückzugsorte

Prestigeträchtige Markenresidenzen und Penthäuser zur Premium-Vermögenssicherung

Pratumnak Hill — die stille Exklusivität

☆ BEVERLY HILLS OF PATTAYA

Stell dir einen grünen, erhöht gelegenen Ort vor, eingeklemmt zwischen Pattaya Beach und Jomtien. Das Viertel besteht hauptsächlich aus niedrig gebauten Condos, privaten Poolvillen, großzügigen parkähnlichen Flächen und einer Handvoll Botschaften. Der Royal Varuna Yacht Club verleiht dem Ganzen internationales Flair.

Wer zieht hierher?

Pratumnak zieht Menschen an, die Ruhe wollen, ohne sich abgeschieden zu fühlen. Es ist besonders beliebt bei **europäischen Ruheständlern und Expats** sowie bei Familien, die die ruhigen Straßen und die gute Anbindung an internationale Schulen schätzen. Wenn du ein Zweitwohnsitz suchst, in dem du wirklich entspannen kannst, ist das genau der richtige Ort.

Kurz-Tipp: Achte auf Condos am Hang mit Meerblick (ab der zehnten Etage aufwärts,) und Beachfront lagen, Sie behalten ihren Wert tendenziell besser als alles Vergleichbare im zentralen Pattaya.

Was steht zum Verkauf?

Immobilientyp	Größe	Preis (THB)
Studios & 1-Zimmer-Condos	28–55 m^2	1.8–4.5M (65,000–85,000/m^2)
2-Zimmer-Condos	60–100 m^2	4.5–9M (70,000–95,000/m^2)
Poolvillen	200–500 m^2	12–35M (45,000–75,000/m^2)

Jomtien Beach — der entspannte Favorit

AM LEBENSWERTESTEN FÜR STRANDNÄHE

Jomtien liegt etwa 6 kilometers südlich von Pratumnak. Es ist Pattayas lebenswerteste Strandlage: der Sand ist sauberer, das Wasser ruhiger. Entlang der Uferpromenade finden sich Seafood-Lokale, Bars und Wassersportanbieter. Hier mischen sich Käufer von Ferienimmobilien und Ganzjahresbewohner.

Wer lebt in Jomtien?

Hier findet sich die gemischteste Gruppe: Erstkäufer, Investoren auf der Suche nach hohen Auslastungsraten und etablierte Expats — besonders **Scandinavians, Australians, Americans and Germans**. Wenn dir ein echtes Wohngefühl plus Investmentpotenzial wichtig ist, ist Jomtien dein Ort.

ⓘ Für sea-view Condos der Einstiegsklasse innerhalb von 300 meters vom Strand, die zwischen THB 2–4 million priced sind, kannst du bei Kurzzeitvermietungen mit Auslastungsraten von über 70% rechnen.

Verfügbare Immobilien

Typ	Größe	Preis (THB)	Rendite
Studio condos	25–40 m²	1.2–2.8M	6–8%
1-bed condos	35–65 m²	2.5–5.5M	—
2-bed sea-view	60–95 m²	5–10M	—
Townhouses /villas	150–300 m²	6–18M	—

Naklua & Wong Amat — die Luxus-Enklave

◇ PREMIUM-LUXUS

Am nördlichen Ende von Pattaya gelegen, grenzt Naklua an Bang Lamung. Der Wong Amat Beach sticht als der sauberste und friedlichste der Stadt hervor. Hochhäuser und Luxus-Condos dominieren die Skyline. Hier bauen Thailands renommierteste Entwickler ihre Flaggschiff-Türme.

Wer kauft hier?

Premium-Käufer — also Personen, die Luxus, Markenresidenzen und direkten Zugang zu einem ruhigen Strand suchen. **Europäische Rentner**, **chinesische und nahöstliche Investoren** sind aktiv, ebenso wie wohlhabende Thailänder. Die Immobilien bieten starke Kapitalwertsteigerungen und erzielen Spitzenmieten.

Die Strandobjekte in Wong Amat haben über das letzte Jahrzehnt die **stärkste Wertsteigerung in Pattaya** gezeigt.

Objektauswahl

Typ	Größe	Preis (THB)
1-Zimmer-Luxus-Condos	45–75 m^2	4–9M (85,000–130,000/m^2)
2-Zimmer-Luxus-Condos	80–140 m^2	9–22M (100,000–160,000/m^2)
Penthouses	200–500 m^2	25–80M+

Am besten zur langfristigen Kapitalerhaltung. Entscheiden Sie sich für Wong Amat Strand-Condos.

Zentral-Pattaya — das urbane Zentrum

HÖCHSTE MIETRENDITEN

Zentral-Pattaya steht ganz im Zeichen von Energie: Einkaufszentren (Terminal 21), Bars, Hotels, Nachtleben in Walking Street. Die Immobilien sind meist hochverdichtete Eigentumswohnungen — mit Rooftop-Pools und Stadtblick. Es ist das ganze Jahr über belebt und daher ideal für Investoren, die auf Mieteinnahmen setzen.

Wer steigt ein?

Vor allem Investoren, die von **tourismusgetriebenen Mieteinnahmen** profitieren möchten. Manche Käufer lieben einfach die urbane Dynamik und wollen in der Nähe von allem sein — Restaurants, Geschäften, Nachtleben und Strand.

7–10% Mietrendite

Studios erzielen die höchsten kurzfristigen Mietrenditen in ganz Pattaya

Ganzjährige Nachfrage

Der Tourismus sorgt auch in den Nebensaison-Monaten für hohe Auslastung

Was wird angeboten?

Typ	Größe	Preis (THB)	Rendite
Studio-Wohnungen	22–35 m²	0.9–2.5M	7–10%
1-Zimmer-Wohnungen	30–55 m²	2–5M	—
2-Zimmer-Wohnungen	55–90 m²	4–9M	—

East Pattaya — Raum & Wert

BESTER WERT PRO BAHT

East Pattaya (Einheimische nennen es die **"Dark Side"**) liegt im Inland, östlich der Sukhumvit Road. Hier finden Sie Wohnanlagen, freistehende Villen und Reihenhäuser — Typen, die Sie nicht zu Strandpreisen sehen werden. Dazu kommt eine starke Expat-Community, mehrere internationale Schulen und westliche Supermärkte.

Wer bevorzugt East Pattaya?

Familien und Käufer, denen **Raum und Privatsphäre** wichtiger sind als die Nähe zum Strand. Eine 3-Zimmer-Poolvilla kostet hier THB 6–10 million—a fraction of the price in Pratumnak. Wenn Sie in den nahegelegenen Industriegebieten arbeiten, ist der Arbeitsweg unkompliziert.

East Pattaya bietet mehr Raum pro Baht als überall sonst in der Stadt. Wenn Sie mit einer Familie umziehen oder einen längeren Aufenthalt planen, sollten Sie sich das genauer ansehen.

Typische Immobilien

Typ	Größe	Preis (THB)
Reihenhäuser	100–180 m²	2.5–5.5M
3-Zimmer-Poolvillen	200–350 m²	5.5–12M
Luxusvillen mit 4–5 Schlafzimmern	400–800 m²	12–30M

Na Jomtien & Sattahip — der aufstrebende Süden

📈 HÖCHSTES POTENZIAL JETZT

Na Jomtien beginnt dort, wo Jomtien endet, und erstreckt sich südwärts bis zur ruhigeren Küste nahe Sattahip. In den letzten fünf Jahren hat die Gegend einen starken Investitionsschub erlebt — Land ist günstiger, luxuriöse Entwicklungen entstehen, und der **U-Tapao airport (part of EEC)** soll sich zu einem wichtigen internationalen Drehkreuz entwickeln.

Wer investiert in Na Jomtien?

Frühphasen-Käufer, die einsteigen wollen, bevor die Preise durch die Decke gehen, sowie diejenigen, die größere Grundstücke und ein ruhigeres Leben suchen. Internationale Hotelmarken bieten inzwischen **branded residences with guaranteed rental programs** an.

Typ	Größe	Preis (THB)
Beachfront condos	35–80 m²	2.5–8M
Pool villas	250–500 m²	8–25M
Branded residences	50–200 m²	6–30M

⚡ Jetzt handeln

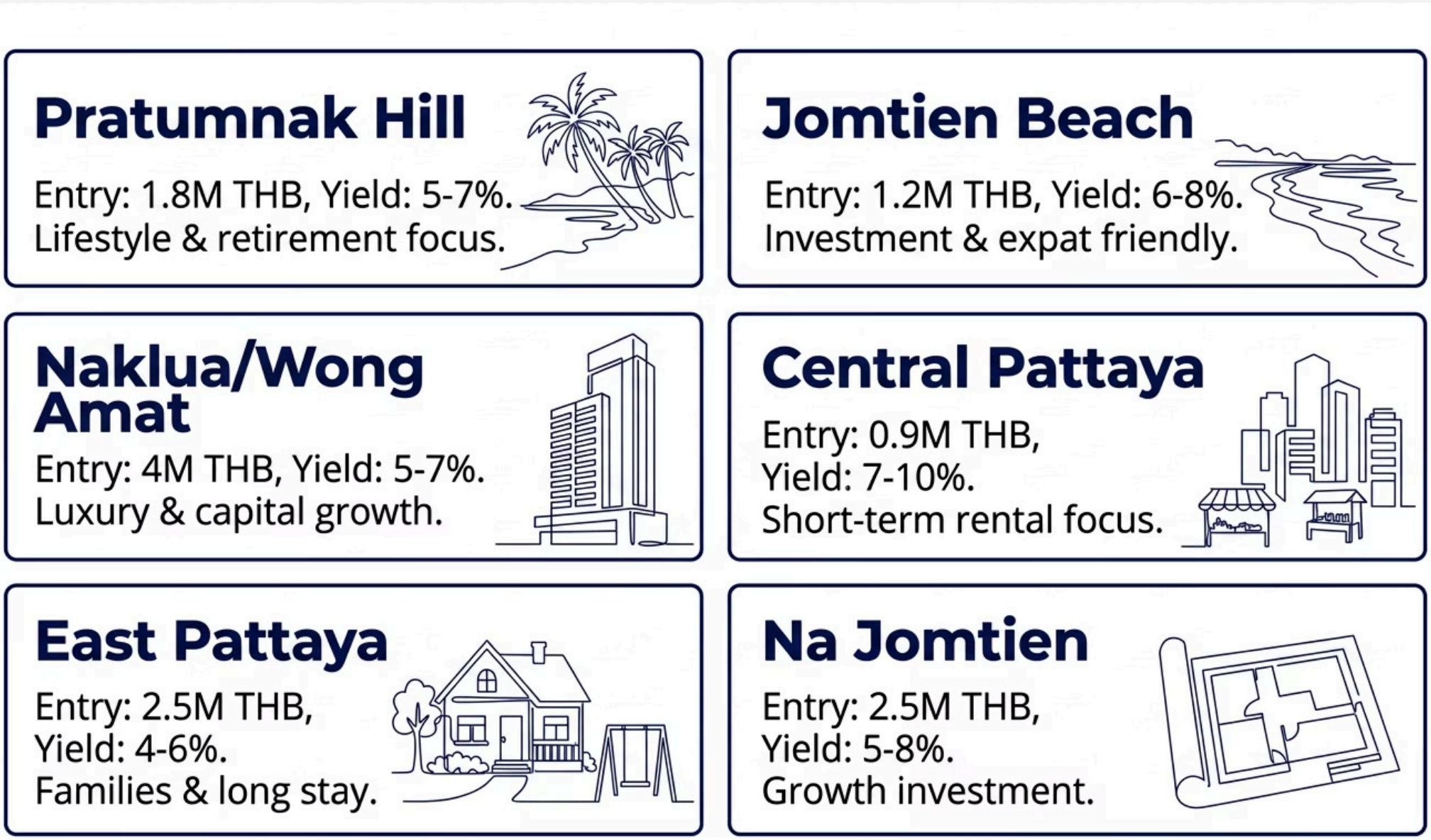
Na Jomtien ist derzeit Pattayas **Area mit dem höchsten Potenzial**. Käufer aus 2019–22 sehen bereits deutliche Preissteigerungen.

Dieses Zeitfenster schließt sich, während die Infrastruktur voranschreitet. Die EEC rail link und die U-Tapao airport expansion beschleunigen die Nachfrage schneller, als das Angebot reagieren kann.

Nachbarschaftsvergleich

Ein Side-by-Side-Blick auf alle sechs wichtigsten Gebiete—Einstiegspreis, Mietrendite, bester Verwendungszweck und Strandzugang—hilft Ihnen, Ihre Ziele mit dem richtigen Standort zu verbinden.

Nachbarschaft	Einstiegspreis (THB)	Mietrendite	Am besten geeignet für	Strandzugang
Pratumnak Hill	1.8M	5–7%	Lebensstil / Ruhestand	5-min walk
Jomtien Beach	1.2M	6–8%	Investition / Expat-Leben	Direkter Zugang
Naklua / Wong Amat	4M	5–7%	Luxus / Kapitalwachstum	Direkter Zugang
Central Pattaya	0.9M	7–9%	Kurzzeitvermietung	5–10 minutes
East Pattaya	2.5M	4–6%	Familien / Langzeitaufenthalt	15–25 min (houses)
Na Jomtien	2.5M	5–8%	Wachstumsinvestition	Direkter Zugang



Wichtige Überlegungen beim Kauf

Egal, welche Gegend Sie anspricht, einige Grundlagen gelten überall. Hier ist, was jeder ausländische Käufer vor dem Unterschreiben wissen muss.

Ausländisches Eigentumsrecht

Ausländische Käufer können Eigentumswohnungen im Rahmen des Ausländerkontingents direkt besitzen – bis zu **49% pro Gebäude**. Für Häuser oder Grundstücke müssen Sie über eine thailändische Firma kaufen oder einen langfristigen Mietvertrag abschließen.

Übertragungskosten

Die Übertragungskosten beim Land Office werden in der Regel geteilt. Käufer zahlen etwa **2.5% des geschätzten Werts**. Die Gebühren für die Instandhaltung der Gemeinschaftsflächen liegen je nach Immobilie bei THB 35–80 pro Quadratmeter und Monat.

Sorgfältige Prüfung

Überspringen Sie diesen Schritt nicht. Prüfen Sie das **chanote (title deed)**, bestätigen Sie vor der Unterschrift, dass Ausländerkontingent verfügbar ist, und arbeiten Sie mit einem renommierten thailändischen Immobilienanwalt zusammen. Dieser Schritt schützt Ihre gesamte Investition.

Full-Service-Vertretung

Bei **Seaboard Properties** übernehmen wir diese Schritte als Teil unserer Full-Service-Käufervertretung. Wenn Sie eine klare Orientierung suchen – keine Standardantworten – dann ist hier der richtige Anfang.

Bereit, Ihre ideale Immobilie in Pattaya zu finden? Kontaktieren Sie Eddie Buehler bei Seaboard Properties Pattaya für persönliche, fachkundige Beratung, gestützt auf über 25 Jahre Erfahrung im Immobilienmarkt von Pattaya, Thailand.

Expertenrat erhalten | Alle Angebote durchsuchen

IHR IMMOBILIENBERATER

Eddie Buehler

Geschäftsführer — Seaboard Properties Real Estate Agency Pattaya, Thailand

Mit über 25 Jahren Erfahrung im Pattaya-Immobilienmarkt hilft Eddie Käufern und Investoren, die richtige Immobilie zu finden.

📞 +66 (0)89 832 0430

✉️ eddie@seaboard-properties.com

🌐 www.seaboard-properties.com

Line:

WhatsApp:

Eddie
WhatsApp contact

Bringing People & Homes Together since 2002