



## **Luxus-Apartment mit Garten in Poberow – nur 5 Gehminuten vom Ostseestrand entfernt**

**189,000 € (799,000 PLN)**

Baujahr 2020 1 Zimmer ~34 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Luxuriöses Apartment in Pobierowo – Nur wenige Gehminuten vom Meer entfernt**

Zum Verkauf steht ein exklusives Apartment im charmanten Badeort Pobierowo – einem der schönsten Ferienorte an der polnischen Ostseeküste. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines stilvollen Neubaus, nur 5 Gehminuten vom breiten, feinsandigen Strand entfernt und gleichzeitig direkt am duftenden Kiefern- und Fichtenwald. Diese außergewöhnliche Lage vereint perfekte Nähe zum Meer mit entspannter Ruhe inmitten der Natur.

Das Apartment wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet und ausschließlich mit hochwertigen Materialien aus dem Premium-Segment ausgestattet.

Das maßgefertigte, gepolsterte Kontinentalbett bietet höchsten Schlafkomfort. Italienische Designer-Kronleuchter verleihen den Räumen ein edles Ambiente. Die Küche überzeugt mit maßgefertigten, hochwertigen Möbeln und einer eleganten Holzarbeitsplatte. Geräte der renommierten Marke BOSCH sorgen für moderne Funktionalität.

Im stilvollen Badezimmer wurden großformatige Feinsteinzeugfliesen ohne Fugen verwendet, was dem Raum eine klare, elegante Optik verleiht. Sanitärobjekte der Luxusmarke Villeroy & Boch sowie Armaturen von Hansgrohe unterstreichen die exklusive Ausstattung.

Highlight dieser Immobilie ist der schön angelegte, private Garten mit einer Fläche von ca. 130 m<sup>2</sup>. Der Garten ist mit einem professionellen Bewässerungssystem ausgestattet und lädt dank zahlreicher Pflanzen und einem gepflegten Ambiente zum Verweilen ein. Ein privater Pkw-Stellplatz ist direkt vom Garten aus zugänglich – ein echter Bonus für komfortables Wohnen.

Dieses Angebot richtet sich an Menschen, die eine ruhige, naturnahe Lage schätzen und gleichzeitig Wert auf Nähe zum Meer legen. Auch für Investoren bietet das Apartment großes Potenzial für renditestarke Vermietung im gehobenen Segment.

Ein stilvolles Zuhause mit Urlaubsflair – entdecken Sie die Vorzüge dieses besonderen Objekts bei einer persönlichen Besichtigung.

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 31.05.2024

**Gesamtfläche:** 34,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudeart:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2020

**Zustand:** Neuwertig / Perfekt

**Baumaterial:** Porenbetonsteine

**Küchentyp:** Offene Küchenzeile

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Erdgeschoss:** Ja

**Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 2

**Warmwasserbereitung:** Zweikreis-Gastherme

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

**Gasanschluss vorhanden:** Ja

**Ausstattung:**

- Kühlschrank: Ja
- Gasterme: Ja
- Backofen: Ja
- Geschirrspüler: Ja
- Elektroherd: Ja
- Mikrowelle: Ja
- Alarmanlage: Ja
- Gegensprechanlage: Ja

**Fensterart:** Kunststofffenster

**Einfriedung:** Vollständig umzäunt

**Garage:** Ja

**Lage:**

- Nächster Wald: in der Nähe
- Nächstes Meer: in der Nähe
- Nächster Laden: in der Nähe
- Nächstes Restaurant: in der Nähe

## Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee   Erdgeschoss   Gas   Zaun   Garage   Garten

## Poberow

Pobierowo (deutsch Poberow) ist ein lebhafter Ferienort an der pommerschen Ostseeküste, westlich von Rewal. Der Ort hat einen breiten, weißen Sandstrand und eine Promenade mit Cafés und Geschäften. In der Ferienzeit füllen sich Hotels, Pensionen und Campingplätze mit Touristen. Pobierowo ist besonders familienfreundlich, da das Wasser flach abfällt und es viele Freizeitangebote gibt. Das Klima ist mild, mit erfrischender Seebrise.

## 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. 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.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41