



## Möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Strandnähe in Poberow kaufen

**153,000 € (649,000 PLN)**

Baujahr 2017   2 Zimmer   ~32 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in Meeresnähe

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit einem ca. 14 m<sup>2</sup> großen Balkon befindet sich in einem malerischen Badeort an der Ostsee, nur etwa 200 Meter vom Strandzugang entfernt. In einer Entfernung von ca. 1,4 km liegt das größte Küstenhotel der Region – „Gołębiewski“ – das zahlreiche Attraktionen wie Schwimmbäder, SPA, Beach Bars, Bowling und mehr bietet. Die Wohnung ist südöstlich ausgerichtet und bietet einen herrlichen Blick auf den Kiefernwald – ideal zur Erholung und Entspannung.

Das Gebäude wurde 2017 erbaut und zeichnet sich durch eine moderne Architektur mit niedriger Wohnbebauung aus. Es liegt direkt neben einem Hotelkomplex mit

Swimmingpool, SPA-Bereich und Restaurant. Zur Verfügung der Eigentümer und Gäste steht ein Aufzug im Gebäude, was den Komfort zusätzlich erhöht.

Die Wohnung wird vollständig möbliert angeboten – inklusive hochwertiger Möbel, TV & Audio-Ausstattung, Haushaltsgeräten sowie Balkonmöbeln. Die Aufteilung ist besonders praktisch und funktional: Vom Eingangsbereich (ca. 6 m<sup>2</sup>) mit Einbauschrank gelangt man in das gemütliche Wohnzimmer mit Küchenzeile (ca. 14 m<sup>2</sup>), in das moderne Badezimmer und in ein behagliches Schlafzimmer mit ca. 8 m<sup>2</sup>.

Diese Immobilie eignet sich perfekt als privates Urlaubsdomizil oder zur touristischen Vermietung mit Unterstützung eines möglichen Betreibers. Das Gebäude ist vollständig eingezäunt und videoüberwacht – ideal für alle, die Wert auf Sicherheit und Privatsphäre legen.

Die monatliche Hausgeldzahlung beträgt ca. €177 (PLN 760) und beinhaltet eine Heizkostenpauschale, Wasser, Müllabfuhr sowie Verwaltungsgebühren. Der Beitrag zum Instandhaltungsfonds beträgt etwa €7,60 (PLN 32,50) pro Monat.

**Highlights der Immobilie:** - Nur ca. 200 m bis zum Strand

- Ruhige Lage mit Ausblick ins Grüne
- Großzügiger Balkon (ca. 14 m<sup>2</sup>)
- Modernes Gebäude (Baujahr 2017) mit Aufzug
- Voll möbliert und ausgestattet
- Ideal zur Eigennutzung oder Vermietung
- Bauensemble mit Pool, SPA und Restaurant
- Überwachung und Umzäunung für maximale Sicherheit

**Lagevorteile:** - Strand und Natur direkt vor der Tür

- Attraktive Freizeitmöglichkeiten im nahegelegenen Hotelkomplex
- Gute Erreichbarkeit und infrastrukturelle Anbindung

Diese Wohnung ist eine perfekte Gelegenheit für alle, die eine charmante Ferienimmobilie in Strandnähe mit hoher Lebensqualität und Mietpotenzial suchen.

Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein!

## Details

**Objekttyp:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 01.09.2024

**Gesamtfläche:** 32,50 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2017

**Standard:** Idealzustand

**Zustand des Gebäudes:** Idealzustand

**Baumaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Kochnische

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Badezimmerfläche:** 3 m<sup>2</sup>

**Zimmerfläche:** 14,8 m<sup>2</sup>

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

**Raumhöhe:** 2,75 m

**Warmwasserquelle:** Sonstige

**Heizung:** Sonstige

**Telefonanschluss:** Ja

**Aufzug im Gebäude:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Kühlschrank:** Ja

**Geschirrspüler:** Ja

**Sicherheitsdienst:** Ja

**Videoüberwachung:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Bodenbeläge:** Paneele, Terrakotta

**Umzäunung:** Komplett umzäunt

**Anzahl der Parkplätze:** 1

**Sauna:** Ja

**Anzahl der Balkone:** 1

**Balkonfläche:** 14 m<sup>2</sup>

**Westblick:** Ja

### Lage & Umgebung:

- **Schwimmbad:** in der Nähe
- **Wald:** in der Nähe
- **Meer:** in der Nähe
- **Einkaufsmöglichkeiten:** in der Nähe
- **Grundschule:** in der Nähe
- **Bushaltestelle (PKS):** in der Nähe
- **Flughafen:** in der Nähe
- **Öffentlicher Verkehrsanschluss:** in der Nähe
- **Apotheke:** in der Nähe
- **Gastronomie:** in der Nähe
- **Spielplatz:** in der Nähe

### Badezimmereinrichtung:

- WC
- Handtuchheizkörper
- Dusche
- Waschbecken

**Mikrowelle:** Ja

## **Eigenschaften der Immobilie**

an der Ostsee   Aufzug   Sicherheit   Zaun   Garten   Balkon

## 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.



**Lukasz Szulborski**

**+49 172 971 53 41**

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.