



## Poberow: Exklusives Mehrfamilienhaus in erster Meereslinie mit Ostsee- Panoramablick

**2,243,000 € (9,500,000 PLN)**

Baujahr 2016    16 Zimmer    ~569 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Exklusives Mehrfamilienhaus in erster Meereslinie mit Panoramablick

In traumhafter Lage – nur wenige Schritte von Strand und Dünen entfernt – erwartet Sie dieses gepflegte Wohngebäude mit acht komfortablen, unabhängigen Wohneinheiten. Ideal als Investitionsobjekt für Ferienwohnungen oder zur Kombination von Wohnen und Vermieten.

#### Highlights der Immobilie:

- **Erste Meereslinie** – unverbaubarer Blick auf die Ostsee und die umliegenden Dünen

- **8 voll ausgestattete Wohnungen**, jeweils mit:
- Wohnbereich mit moderner Einbauküche der deutschen Marke Wellmann
- Separates Schlafzimmer
- Badezimmer
- Zugang zu einem großzügigen Balkon mit Meerblick
- **Großzügiges Grundstück mit 987 m² Fläche**

### Wellness & Fitness:

Im Untergeschoss befindet sich ein hochwertig ausgestatteter Wellnessbereich:

- Großzügige **Sauna** der renommierten Marke Klafs
- **Ruheraum** und **Fitnessraum**
- **Zwei Massageräume**
- **Garage/Lagerraum**
- Insgesamt **2 Garagenplätze** und **8 Stellplätze** auf dem Grundstück

### Ausstattungsmerkmale:

- **Gesamtnutzfläche:** ca. 569 m²
- **Wohnfläche:** ca. 299 m²
- **Baujahr:** 2004
- **Bauweise:** Massiv (Silikatstein)
- **Dach:** Satteldach mit traditionellen Ziegeln
- **Fenster:** Holz
- **Sicherungseinrichtungen:** Videogegensprechanlage, einbruchhemmende Rollläden
- **Anzahl der Bäder:** 9
- **Geschosse:** 2 (inkl. Erdgeschoss)
- **Keller:** Vollkeller mit Wellnessbereich
- **Medien:** Strom, Gas, Wasser, Kanalisation, Internetanschluss vorhanden

### Weitere Möglichkeiten:

Die Immobilie bietet **Ausbaupotenzial** – der Aufbau eines zusätzlichen Geschosses ist möglich, z. B. zur Schaffung einer exklusiven Eigentümerwohnung mit Meerblick.

Diese hochwertig ausgestattete Liegenschaft ist bezugsfertig und befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand – ideal für Investoren, Betreiber von Ferienanlagen oder als Ort für Ruhe und Entspannung am Meer.

**Lassen Sie sich von dieser einmaligen Gelegenheit begeistern – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

## Details

**Immobilienart:** Haus

**Gesamtnutzfläche:** 569,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 987,00 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 299,00 m<sup>2</sup>

**Typ:** Ferienhaus

**Baujahr:** 2016

**Ausstattungsstandard:** Sehr gut

**Gebäudezustand:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Kalksandstein

**Anzahl der Badezimmer:** 9

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

**Keller:** Vorhanden

**Garage:** Ja

**Anzahl der Garagenplätze:** 2

**Frühere Preisangabe:** €223.500 (PLN  
950.000)

## Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee   Keller   Garage   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.