



## **Stilvolles 3-Zimmer-Apartment mit Terrasse & Poolnähe im Resort in Poberow**

**260,000 € (1,100,000 PLN)**

Baujahr 2020   3 Zimmer   ~58 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Komfortables 3-Zimmer-Apartment (58 m<sup>2</sup>) im Aprum Apartments Resort in  
Pobierowo**

Entdecken Sie dieses stilvolle, lichtdurchflutete Apartment in einer exklusiven Ferienanlage im beliebten Ostseebad Pobierowo – einem der charmantesten Urlaubsorte an der polnischen Küste.

### **Lage & Umgebung**

Die Immobilie befindet sich in einem geschlossenen, umzäunten und überwachten Bereich der modernen Apartmentanlage *Aprum Apartments*, nur ca. 900 m vom Strand

von Pobierowo und 2,1 km vom naturbelassenen Strand von Łukęcin entfernt. Die Umgebung ist geprägt von duftenden Kiefernwäldern, sanften Dünen und breiten Sandstränden sowie gepflegten Promenaden. Ideal zum Entspannen, Spazieren oder Radfahren.

### Das Apartment

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen:

#### Erdgeschoss:

- Offener Wohnbereich mit moderner Küchenzeile
- Tageslichtbad mit Dusche
- Eingangsbereich/Flur
- Zugang zur großzügigen Terrasse
- Hochwertige Holztreppe ins Obergeschoss

Große, bodentiefe und schwellenlose Fenster sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre. Für Privatsphäre und Sicherheit sorgen automatisch gesteuerte Jalousien und ein Alarmsystem.

#### Obergeschoss:

- Zwei gemütliche Schlafzimmer, jeweils mit Zugang zu einem Balkon
- Badezimmer mit Dusche
- Flur

### Ausstattung

- Fußbodenheizung mit effizienter Gastherme im gesamten Apartment
- Außen- und Innentüren aus Holz
- Energiesparende Bauweise
- Segment liegt direkt am beheizten Außenpool der Anlage
- Eigener PKW-Stellplatz inklusive

### Weitere Informationen

- Betriebskosten: ca. €120 (PLN 500) monatlich

- Warmwasser und Heizung: über eigene Gastherme
- Der angegebene Preis ist netto. Zzgl. 8 % MwSt.

### Highlights

- Apartment in modernem, gepflegtem Ferienresort
- In direkter Poolnähe gelegen
- Fußläufig zum Ostseestrand
- Hervorragend geeignet zur Eigennutzung oder als Anlageobjekt in einer gefragten Ferienregion
- Ruhige, naturnahe Lage mit gleichzeitig sehr guter touristischer Infrastruktur

Erleben Sie entspannte Ferientage oder profitieren Sie vom touristischen Potenzial dieser einzigartigen Lage – Ihr Rückzugsort an der Ostsee wartet auf Sie!

### Details

#### Immobilienangebot

- **Immobilienart:** WOHNUNG
- **Verfügbar ab:** 09.01.2025
- **Gesamtfläche:** 58,00 m²
- **Gebäudetyp:** APARTMENTHAUS
- **Baujahr:** 2020
- **Zustand der Wohnung:** PERFEKT
- **Zustand des Gebäudes:** PERFEKT
- **Wandmaterial:** YTONG
- **Küchenart:** OFFENE KÜCHE
- **Zufahrtsstraße:** RUHIGE STRASSE
- **Erdgeschosswohnung:** JA
- **Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 1
- **Warmwasserquelle:** GAS-DURCHLAUFERHITZER (2-KREIS)
- **Heizung:** GASZENTRALHEIZUNG
- **Internet:** JA

- **Kabelfernsehen:** JA
- **Alarmanlage:** JA
- **Sicherheitsdienst:** JA
- **Videoüberwachung:** JA
- **Fenstertyp:** ALUMINIUMFENSTER
- **Umzäunung:** KOMPLETT EINGEZÄUNT
- **Garage:** JA
- **Behindertengerechter Zugang:** JA
- **Terrasse:** JA
- **Anzahl der Terrassen:** 1

#### In der Nähe befinden sich:

- Ein Wald
- Die Ostsee
- Einkaufsmöglichkeiten
- Bushaltestelle (PKS)
- Gastronomische Einrichtungen

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss   Sicherheit   Zaun   Garage   Barrierefrei   Terrasse   Garten  
Balkon   an der Ostsee

## 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.