



## Poberow: Charmantes Einfamilienhaus nur 100 m vom Ostseestrand entfernt

**632,000 € (2,690,000 PLN)**

Baujahr 2000    5 Zimmer    ~145 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Charmantes Einfamilienhaus in Pobierowo – Nur 100 Meter vom Strand entfernt**

Willkommen in Ihrem neuen Rückzugsort an der polnischen Ostseeküste! Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in Pobierowo, in einer ruhigen und grünen Seitenstraße – der malerischen ul. Łowicka – nur etwa 100 Meter vom feinsandigen Strand entfernt. Eine seltene Gelegenheit, eine Immobilie in exklusiver und naturnaher Lage zu erwerben!

### Highlights der Immobilie:

- **Grundstücksfläche:** 1.060 m<sup>2</sup> (quadratisch, ca. 32 m x 33 m)
- **Wohnfläche:** 124 m<sup>2</sup>

- **Gesamtfläche:** 145 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2000
- **Bauweise:** Traditionell (Ytong), mit massiven Wänden, Dämmung und hochwertigem Ziegeldach
- **Zustand:** Sehr guter Standard – sofort bezugsfertig
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung (moderne Gastherme) und zusätzlicher Kamin für wohlige Wärme
- **Warmwasser:** über Gas-Zentralversorgung
- **Garage:** Mit ca. 21 m<sup>2</sup> und direktem Zugang auf das Grundstück
- **Energieversorgung:** Strom, Stadtwasser, Gasanschluss und städtische Kanalisation vorhanden
- **Sicherheit:** Alarmanlage vorhanden
- **Fenster:** Kunststofffenster mit Fensterläden

### Aufteilung des Hauses:

Das Haus erstreckt sich über eine Etage mit ausgebautem Dachgeschossanteil. Die aktuellen Räumlichkeiten umfassen:

- 5 helle Zimmer
- 2 moderne Badezimmer
- 1 voll ausgestattete Küche mit Durchreiche
- Terrasse im Südwesten – ideal für sonnige Nachmittage
- Haupteingang im Osten, zusätzlicher Zugang von Norden

Besonders bemerkenswert: Das durchdachte Raumkonzept erlaubt eine Nutzung als ein großzügiges Einfamilienhaus oder als zwei separate, unabhängige Wohneinheiten – perfekt für Investoren oder Mehrgenerationenwohnen!

### Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

1. **Eigenheim in traumhafter Lage** – für alle, die das Meer lieben
2. **Ferien- oder Wochenendhaus** – ein Rückzugsort fernab vom Trubel der Stadt
3. **Attraktive Kapitalanlage** – als Ferienunterkunft ganzjährig vermietbar, mit Potenzial auch für getrennte Nutzungsteile

4. **Entwicklungspotenzial** – das großzügige Grundstück bietet Perspektiven für den Ausbau zu einem Apartmenthaus oder Kurhaus

Die ul. Łowicka ist eine idyllische, von Wald gesäumte Straße mit direktem Zugang zum Strand. Alteingewachsene Bäume und gepflegte Nachbarschaft unterstreichen den besonderen Charakter dieses Standortes. In Kombination mit dem charmanten Haus – inklusive Fensterläden und traditioneller Bauweise – ist dies ein Ort mit unvergleichlichem Flair für Menschen mit Sinn für Schönheit und Lebensqualität.

### **Preisliche Orientierung:**

Diese Immobilie bietet ein außergewöhnliches Preis-Leistungs-Verhältnis. Zum Beispiel:

- Garage: inkl. ca. 21 m<sup>2</sup>
- Das gesamte Grundstück (1.060 m<sup>2</sup>) bietet vielfältige Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten
- Ein Kaufpreis im Bereich von €70.500 (PLN 300.000) für vergleichbare Objekte mit ähnlicher Nutzungsmöglichkeit

Ob als privates Urlaubsdomizil, dauerhafter Wohnsitz oder als Investitionsprojekt – dieses Haus begeistert nicht nur durch seine Lage, sondern auch durch seine Bauqualität und das stilvolle Ambiente. Nutzen Sie die seltene Chance, eine Immobilie in Küstennähe mit Entwicklungspotenzial zu erwerben.

Lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie verzaubern!

## **Details**

**Immobilienart:** Einfamilienhaus

**Gesamtfläche:** 145,00 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** 124,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 1.060,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Quadrat

**Eigentumsform des Grundstücks:**

Eigentum

**Baujahr:** 2000

**Hausart:** Freistehend

**Zustand des Hauses:** Sehr gut

**Standard:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Ytong

**Küchentyp:** Offene Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Etagenzahl (inkl. Erdgeschoss):** 1

**Warmwasserquelle:** Gastherme  
(Zweikreis)

**Heizung:** Kamin, Gas-Zentralheizung

**Stromanschluss:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Abwasser:** Kommunal

**Wasserversorgung:** Stadtwasser

**Alarmanlage:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Zaunart:** Gemischt

**Garage:** Ja

**Anzahl der Garagenplätze:** 1

## **Eigenschaften der Immobilie**

an der Ostsee   Gas   Garage

## 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.