Immobilien in Westpommern

#425170

Poberow: Charmantes Einfamilienhaus nur 2 Minuten vom Ostseestrand entfernt

292,000 € (1,250,000 PLN)

Baujahr 1970 6 Zimmer ~150 m²

Beschreibung

Charmantes Einfamilienhaus nur 2 Gehminuten vom Meer entfernt

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause an der Ostsee! Dieses gepflegte Einfamilienhaus besticht durch seine idyllische Lage, durchdachte Raumaufteilung und sofortige Nähe zum Strand sowie zum Zentrum eines charmanten Küstenortes.

Highlights der Immobilie

- **Wohnfläche:** ca. 150 m²
- **Grundstück:** ca. 300 m² - gepflegt und liebevoll angelegt
- **Lage:** nur wenige Schritte (ca. 2 Minuten) zum Strand und ins Ortszentrum
- **Parkmöglichkeiten:** befestigter PKW-Stellplatz auf dem Grundstück

- **Baujahr:** ca. 1970, umfassende Modernisierung im Jahr 2008
- **Zustand:** sehr gepflegt – sofort bezugsbereit

Raumaufteilung & Ausstattung

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet viel Platz für die ganze Familie oder Gäste.

- Großzügiger und heller **Wohnbereich** mit direktem Zugang zum Garten
- Separate, voll ausgestattete **Küche** mit gemütlichem Essbereich
- Insgesamt **6 Schlafzimmer**, jeweils mit eigenem **Bad** – ideal für Urlaubsgäste oder größere Familien
- Ausgebautes **Dachgeschoss**, gestaltet als zusätzlicher Wohnraum mit Lounge-Atmosphäre und eigenem Bad
- Sonniger **Terrassenbereich** mit direktem Zugang zum Garten – perfekt für entspannte Sommertage
- **Werkzeughäuschen** im Garten – praktisch für Stauraum oder Hobbyprojekte

---

Ausstattung & Komfort

- **Beheizung:** modernes, lokales Zentralheizsystem mit Gas-Brennwerttechnik
- **Fenster:** Pflegeleichte Kunststofffenster
- **Bodenbeläge:** hochwertige Laminatböden in Wohn- und Schlafbereichen
- **Erschließung:** Strom, Wasser, Gas und Kanalisation angeschlossen
- **Dachdeckung:** Robuste Dachziegel mit Wärmedämmung – ganzjähriger Wohnkomfort
- **Grundstücksform:** dreieckig, liebevoll eingefasst mit Zaun und Bepflanzung
- **Privatsphäre:** Eingebettet in eine grüne Umgebung, umgeben von Bäumen

---

Lage & Umgebung

Diese Immobilie liegt in traumhafter Küstenlage mit direkter Nähe zum Meer – ideal für ausgedehnte Spaziergänge, Freizeitaktivitäten am Strand und Entspannung pur. Auch das Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Infrastruktur ist bequem erreichbar.

Ein idealer Ort für diejenigen, die das Leben am Meer genießen möchten – sowohl als ganzjähriger Wohnsitz als auch als stilvolles Feriendomizil.

Kostenübersicht (Beispiel)

Monatlicher Unterhalt ca. €235 (PLN 1.000) – abhängig vom individuellen Verbrauch.

Erleben Sie maritimes Flair und modernen Wohnkomfort in einer einmaligen Lage. Dieses Haus ist eine seltene Gelegenheit an der polnischen Ostseeküste!

Details

- **Immobilienart:** Einfamilienhaus
- **Lage des Grundstücks:** Ebenes Gelände
- **Gesamtfläche:** 150,00 m²
- **Grundstücksfläche:** 300,00 m²
- **Grundstücksform:** Dreieck
- **Nutzfläche:** 150,00 m²
- **Haustyp:** Freistehend
- **Baujahr:** 1970
- **Standard:** Sehr gut
- **Zustand des Gebäudes:** Sehr gut
- **Wandmaterial:** Ziegel
- **Küchentyp:** Separate Küche
- **Anzahl der Badezimmer:** 6
- **Anzahl der WCs:** 6
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 1
- **Warmwasserquelle:** Gastherme mit zwei Kreisläufen
- **Heizung:** Fernwärme aus lokaler Quelle
- **Stromanschluss:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Abwasser:** Städtisch
- **Wasserversorgung:** Städtisches Wasser
- **Fenstertyp:** Kunststofffenster

- **Bodenbelag:** Paneele
- **Einfriedung:** Maschendrahtzaun

Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee Gas 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. n 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

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.