



Ferienanlage in Poberow: Renditeobjekt nur 500 m vom Ostseestrand entfernt

467,000 € (1,990,000 PLN)

Baujahr 2018 15 Zimmer ~450 m²

Beschreibung

Charmanter Ferienkomplex in Pobierowo - Nur 500 Meter vom Strand entfernt

Dieser funktionierende und gepflegte Ferienkomplex liegt inmitten eines schönen Kiefernwaldes in Pobierowo an der Ostseeküste – einem der beliebtesten Urlaubsorte Polens. Die ausgezeichnete Lage nur ca. 500 Meter vom weitläufigen Sandstrand macht diese Immobilie zu einer einmaligen Gelegenheit für Investoren und Gäste, die Ruhe, Natur und Ostseeflair suchen.

Highlights der Immobilie:

- **Grundstücksfläche:** ca. 1.510 m²
- **Gesamtnutzfläche:** ca. 450 m²

- **Gebäudejahr:** 2018
- **Zustand:** sehr gut gepflegt, renoviert im Jahr 2023
- **Bebauungspotenzial:** laut aktuellem Flächennutzungsplan dürfen zusätzliche Ferienhäuser oder touristische Einrichtungen auf bis zu 20 % der Grundstücksfläche errichtet werden

Ausstattung:

Auf dem Grundstück befinden sich folgende Unterkunftseinheiten:

- **Vier Apartments** in einem feststehenden Gebäude, jeweils mit eigenem Eingang, Küchenzeile, Badezimmer und eigener Terrasse
- **Vier skandinavische Ferienhäuser** aus Holz mit großzügigen Terrassen
- **Ein Ferienhaus im holländischen Stil** – ebenfalls mit Terrasse
- **Stellplätze für bis zu vier Wohnwagen**

Insgesamt bietet der Komplex Platz für rund 60 Gäste und ist somit ideal geeignet für Gruppenreisen, Familienurlaube oder als saisonaler Ferienbetrieb. Zusätzlich stehen auf dem Grundstück:

- Ein Garten zur Erholung
- Ein eigenes Empfangsgebäude (optional nutzbar für Verwaltung oder Servicebereich)
- Ein Stromanschluss inkl. Starkstrom (400 V)
- Anschlüsse für Wasser, Gas, Abwasserkanalisation sowie Glasfaser-Internet
- Ein Lager-/Technikraum
- Ein separater Garagenstellplatz

Weitere Vorteile:

- Der Komplex verfügt über einen bestehenden Kundenstamm und ist in der Saison von April bis November vollständig ausgelastet.
- Die natürlichen Gegebenheiten wie Kiefernwald, Meeresluft und heilendes Mikroklima machen den Standort besonders attraktiv.

- Der Energieanschluss, die vollständige Medieneerschließung sowie das modernisierte Interieur sorgen für einen reibungslosen und komfortablen Betrieb.
- Übernahme des Objekts ist ab Oktober 2024 möglich.

Ob als Urlaubsparadies oder als gewinnbringende Investition: Diese Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in einer der gefragtesten Küstenlagen Polens.

Verkauf aufgrund privater Umstände. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein!

Details

Immobilientyp: Haus

Gesamtnutzfläche: 450,00 m²

Grundstücksfläche: 1.510,00 m²

Grundstücksform: Unregelmäßig

Wohnfläche: 450,00 m²

Eigentumsform des Grundstücks:
Eigentum

Haustyp: Ferienhaus

Baujahr: 2018

Ausstattungsstandard: Sehr gut

Zustand des Gebäudes: Gut

Wandmaterial: Holz

Küchentyp: Kochnische

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 1

Stromanschluss: Ja

400V Starkstromanschluss: Ja

Gasanschluss: Ja

Internet: Ja

Dacheindeckung: Sonstiges

Garage: Ja

Garten: Ja

Frühere Preisangabe: €446.800
(PLN 1.899.000)

Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee Gas Garage 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. 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.



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.

Lukasz Szulborski
+49 172 971 53 41

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.