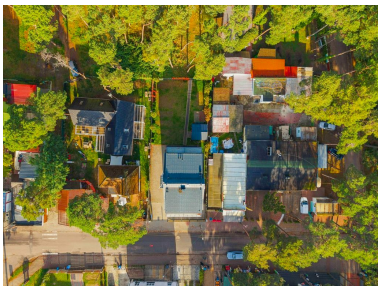
Immobilien in Westpommern

#428566



Gästehaus in Poberow: Moderne Ferienpension nur 130 m vom Ostseestrand entfernt

876,000 € (3,750,000 PLN)

Baujahr 2018 8 Zimmer ~341 m²

Beschreibung

Charmanter, moderner Ferienpension in Pobierowo – nur 130 m vom Meer entfernt

Einzigartige Gelegenheit zum Kauf eines hervorragend eingeführten Gästehauses in traumhafter Lage – im Herzen von Pobierowo, eingebettet in einen Kiefernwald und nur ca. 130 Meter vom Sandstrand entfernt. Dieses freistehende Haus aus dem Jahr 2018 überzeugt durch moderne Ausstattung, durchdachte Raumstruktur und unmittelbare Nähe zu touristischen Attraktionen.

Objektdaten im Überblick
- Gesamtfläche: ca. 341,3 m²
- Grundstück: 527 m² (rechteckig, eben)
- Baujahr: 2018
- Zustand: sehr gut

- Bauweise: Ziegel
- Etagen: Erdgeschoss + 2 Obergeschosse
- Gas-Zentralheizung und Warmwasser
- Vollständig an Medien (Strom – auch 400 V –, Gas, Wasser, Abwasser, Internet, TV) angeschlossen

Aufteilung und Nutzung

Erdgeschoss (113 m²)
- Private Wohnung bestehend aus 2 Zimmern, Küche mit Fenster, Badezimmer
- Separates WC
- Hauswirtschaftsraum
- Zusätzlich befindet sich zur Straßenseite ein vermieteter Gewerberaum (aktuell als Café/Konditorei genutzt) – schafft ein zusätzliches Einkommen und bietet hohe Sichtbarkeit

1. Obergeschoss (113 m²)
- Vier voll ausgestattete Gästezimmer für 2 bis 4 Personen, jeweils mit eigenem Bad und Küchenzeile

2. Obergeschoss (113 m²)
- Zwei großzügige Apartments mit separatem Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Küchenzeile und Badezimmer
- Weiteres Zimmer, derzeit als Hauswirtschaftsraum genutzt, ideal zur Umwandlung in ein weiteres Gästezimmer

Ausstattung der Gästezimmer und Apartments
- Komfortable Boxspringbetten und ausklappbare Sofas
- Esstische mit Stühlen, Kleiderschränke
- Flachbildfernseher (40–50 Zoll)
- Küchenzeilen mit Kühlschrank, Mikrowelle, Wasserkocher, Geschirr
- Strandzubehör inklusive

Zusätzliche Merkmale
- 3 Terrassen

- Gartenbereich
- Abstell- und Wirtschaftsflächen
- Alarmanlage, Videoüberwachung, Gegensprechanlage
- Kunststofffenster
- Dach mit Ziegeldeckung
- Fußböden aus Parkett und Terrakotta

Lage
Pobierowo gehört zu den beliebtesten Badeorten der polnischen Ostseeküste. Das Objekt liegt direkt an der Hauptstraße und dennoch ruhig im Grünen. Der saubere Sandstrand, zahlreiche Restaurants, Cafés, Apotheken, Spielplätze sowie der öffentliche Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Investmentchance
Dieses moderne Gästehaus bietet perfekte Voraussetzungen für eine sofortige Fortführung des Tourismusgeschäfts oder für ein neues Gastrokonzept. Die Kombination aus Gästezimmern, privatem Wohnbereich und einem gewerblich nutzbaren Erdgeschoss machen dieses Objekt zu einer vielseitigen Investitionsmöglichkeit.

Preis auf Anfrage
Beispielhafte Mietrendite durch das Café (Monatsmiete): ca. €940 (PLN 4.000)

Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein – entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie an der polnischen Küste!

Details

Immobilientyp: Einfamilienhaus
Grundstückslage: Ebenes Gelände
Gesamtfläche: 341,30 m²
Grundstücksfläche: 527,00 m²
Grundstücksform: Rechteckig
Nutzfläche: 341,30 m²
Eigentumsform des Grundstücks: Eigentum

Hausart: Freistehend
Baujahr: 2018
Standard: Sehr gut
Zustand des Gebäudes: Sehr gut
Wandmaterial: Ziegel
Küchentyp: Mit Fenster
Anzahl der Badezimmer: 6
Zufahrtsstraße: Lokale Straße

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 2
Warmwasserquelle: Gastherme mit zwei Kreisläufen
Heizung: Gas-Zentralheizung
Strom: Ja
400V-Anschluss: Ja
Gasanschluss: Ja
Abwasser: Städtisch
Wasserversorgung: Städtisch
Internetanschluss: Ja
Kabel-TV: Ja
Kühlschrank: Ja
Geschirrspüler: Ja
Alarmanlage: Ja
Videoüberwachung: Ja
Gegensprechanlage: Ja
Fensterart: Kunststofffenster
Dacheindeckung: Dachziegel
Bodenbeläge: Terrakotta, Parkett
Zaunart: Maschendrahtzaun
Garten: Ja
Abstellraum: Ja
Terrasse: Ja
Anzahl der Terrassen: 3
Nächstgelegener Park: In der Nähe
Nächstgelegenes Meer: In der Nähe
Öffentliche Verkehrsmittel: In der Nähe
Nächste Apotheke: In der Nähe
Nächstgelegenes Gastronomieangebot: In der Nähe
Nächster Spielplatz: In der Nähe
Badezimmerausstattung: WC, Dusche

Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee Gas Garten Terrasse

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.