Immobilien in Westpommern

#430319

Poberow: Exklusives Traumhaus am Meer mit 5 Apartments und großem Gartenensemble

806,000 € (3,450,000 PLN)

Baujahr 2011 10 Zimmer ~399 m²

Beschreibung

Traumhaus direkt am Meer – perfekte Kombination aus Wohnen und Vermietungspotenzial

Willkommen in Pobierowo! Diese einzigartige Immobilie befindet sich nur wenige Schritte vom Strand entfernt und bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch eine attraktive Investitionsmöglichkeit.

Das freistehende Haus wurde im Jahr 2011 mit hochwertigen Materialien errichtet und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die Gesamtfläche beträgt 399 m², wovon 299,14 m² als Wohnfläche genutzt werden. Das Grundstück ist 938 m² groß und liebevoll gestaltet – mit zahlreichen Pflanzen, gepflegtem Rasen, einem gemauerten Grillplatz, Kinderspielhaus und gemütlicher Sitzgelegenheit im Garten. Der Garten ist zur Sonnenseite ausgerichtet.

Aufteilung des Wohnbereichs (privater Teil): - Heller Wohnbereich mit Kamin, offenem Küchenbereich und großen einbruchhemmenden Panoramafenstern mit Blick ins Grüne
- Windfang
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum
- Drei Schlafzimmer, zwei davon mit Zugang zum Balkon
- Zwei Badezimmer – eines mit Badewanne, eines mit Dusche
- Freizeit-/Spielzimmer (möglich als weiterer separater Wohnbereich nutzbar)

Investitionsbereich mit separatem Zugang:
- Fünf unabhängige, voll ausgestattete Apartments:
- Zwei einzelne Apartments
- Drei Zweizimmer-Apartments mit Küche und Bad
- Ausbaureserve – Dachgeschoss kann zusätzlich ausgebaut werden
- Die L-Form des Gebäudes ermöglicht eine einfache Trennung von privatem und gewerblichem Teil, jeweils mit separater Einfahrt und möglichem eigenem Zugang

Ausstattung & Extras:
- Hochwertige Holzfenster mit einbruchhemmender Verglasung
- Terrassentüren im Hebe-Schiebe-System
- Alarmanlage mit Videoüberwachung
- Elektrisches Tor (Marke Wiśniowski)
- Gehwege und Außentreppe aus Naturstein
- Dach mit Keramikziegeln gedeckt
- Technik bereits vorbereitet für einen Außenpool
- Zwei-Funktions-Gasheizung mit geschlossener Brennkammer
- Zusätzlich Kamin im Wohnzimmer

Nebenkosten:
Das Haus ist besonders energieeffizient und verursacht niedrige laufende Kosten.

Diese Immobilie eignet sich ideal für anspruchsvolle Kunden, die ihren Traum vom Leben am Meer mit einem renditestarken Investitionsobjekt verbinden möchten.

Kaufpreis Nebengebäude (z. B. für Möblierung oder Gartenhaus): -
Auf Anfrage erhältlich
- Beispielkosten: etwa €2.800 (PLN 11.900)

Entdecken Sie dieses außergewöhnliche Angebot – ein Zuhause mit Urlaubsflair und einem durchdachten Konzept für dauerhafte Einnahmen!

Details

Immobilienart: Haus
Gesamtfläche: 399,00 m²
Grundstücksfläche: 938,00 m²
Wohnfläche: 299,14 m²
Haustyp: Freistehend
Baujahr: 2011
Standard: Sehr gut
Zustand des Gebäudes: Sehr gut
Wandmaterial: Ziegel
Anzahl der Badezimmer: 9
Anzahl der Stockwerke (inkl. Erdgeschoss): 1
Garage: Ja

Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee Garage Garten Balkon

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.