Immobilien in Westpommern

#434604

# Gästehaus in Poberow: Charmante Kapitalanlage nur 200 m vom Ostseestrand entfernt

## 444,000 € (1,899,000 PLN)

Baujahr 1995 11 Zimmer ~240 m²

## Beschreibung

### Charmantes Gästehaus in Strandnähe – Pobierowo

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Endreihenhaus-Bauweise, aktuell als Gästehaus genutzt, befindet sich in hervorragender Lage in der beliebten Ostseestadt Pobierowo – nur etwa 200 Meter vom Strand entfernt!

Die Immobilie verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 240,05 m², verteilt auf vier Etagen:

- **Erdgeschoss**: privater Wohnbereich mit 2 Zimmern, separater Küche, Badezimmer, WC, Heizungsraum, 2 Abstellräumen, Flur und Eingangsbereich mit Windfang. Zugang zur Terrasse und zum liebevoll gestalteten Garten.
- **1. Obergeschoss**: 3 Gästezimmer mit jeweils eigenem Bad, Flur.

- **2. Obergeschoss**: 3 Gästezimmer mit Bad en suite, zusätzliches WC, Flur.
- **Ausgebautes Dachgeschoss**: 3 gemütliche Zimmer mit jeweils eigenem Bad, Flur.

Einige Gästezimmer verfügen über einen Balkon. Insgesamt bietet das Haus **10 Badezimmer**, **2 separate WCs**, **4 Balkone** und **1 Terrasse**.

Das zum Haus gehörende Grundstück von rund 417 m² ist eben, nahezug trapezförmig geschnitten und mit Ziersträuchern bepflanzt. Vorhanden sind gepflasterte Wege, gepflasterte Zufahrtsbereiche sowie ein Garten.

Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein freistehendes Garagengebäude mit zusätzlichem Raum und Bad – ideal für eine mögliche Umnutzung zu einer kleinen Einliegerwohnung oder zusätzlichem Gästezimmer.

### Ausstattung / Technische Merkmale:

- Baujahr: 1995
- Bauweise: Massive Ziegelbauweise
- Zustand: gepflegt, guter technischer und optischer Zustand
- Dach: Satteldach mit Dachziegeln
- Fenster: Isolierverglasung aus Kunststoff
- Eingangstür: einbruchhemmend
- Bodenbeläge: Fliesen und Laminat
- Heizung & Warmwasser: Gas-Zentralheizung mit Zweikreis-System
- Medien: Strom, Stadtgas, Stadtwasser, Kanalisation, Internet (Funk)
- Alarmanlage vorhanden
- Ruhige Nachbarschaft mit zahlreichen öffentlichen Parkmöglichkeiten
- Parken: Garage für ein Fahrzeug + Stellplätze auf dem Grundstück

### Lage – ein echtes Highlight!

Die Immobilie liegt in ausgezeichneter, ruhiger Wohnlage in Pobierowo, nur ca. 200 Meter vom Strand entfernt. In unmittelbarer Umgebung befinden sich

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Apotheken, Touristenattraktionen sowie Freizeitangebote. Wälder und Discountmärkte sind ebenfalls schnell erreichbar.

Gute Verkehrsanbindung an die Nachbarorte Łukęcin (ca. 5,6 km) und Rewal (ca. 6,9 km).

### Perspektiven für Investoren

Durch die derzeitige Nutzung als Gästehaus ist diese Immobilie hervorragend für die kurzfristige Ferienvermietung oder auch eine ganzjährige Nutzung geeignet. Die durchdachte Raumaufteilung bietet ausgezeichnete Ertragschancen.

Optional besteht die Möglichkeit, angrenzende Reihenhäuser ebenfalls zu erwerben – ein attraktives Entwicklungspotenzial für Investoren oder Projektentwickler.

### Besondere Merkmale auf einen Blick:

- Nur ca. 200 m zum Strand
- Nutzfläche: ca. 240 m²
- Grundstücksfläche: ca. 417 m²
- 10 Zimmer mit eigenen Bädern – ideal für Gästevermietung
- Zusätzliche Ausbaufläche im Nebengebäude
- Ruhige Lage mit schneller Erreichbarkeit aller urbane Annehmlichkeiten
- Interessantes Anlageobjekt mit Erweiterungspotenzial

Nebenkosten wie Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Müllentsorgung erfolgen nach Verbrauch.

Ein ideales Objekt für Kapitalanleger, die eine nachhaltige Investition an der polnischen Ostseeküste suchen. Ob als private Urlaubsresidenz mit Gästebetrieb oder als gewerbliche Investition – dieses Haus bietet viele Möglichkeiten. Ein echtes Schmuckstück in top Lage!

## Details

**Immobilientyp:** Reihenhaus
**Verfügbar ab:** 11.07.2025
**Grundstückslage:** Ebenes Gelände
**Gesamtfläche:** 240,05 m²
**Grundstücksfläche:** 417,00 m²
**Grundstücksform:** Trapezförmig
**Nutzfläche:** 240,05 m²
**Eigentumsform des Grundstücks:** Eigentum
**Baujahr:** 1995
**Standard:** Gut
**Zustand des Gebäudes:** Gut
**Wandmaterial:** Ziegel
**Küchentyp:** Separate Küche
**Anzahl der Badezimmer:** 10
**Anzahl WC:** 2
**Anzahl der Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):** 3
**Warmwasserquelle:** Gasboiler mit zwei Kreisläufen
**Heizung:** Gas-Zentralheizung
**Stromanschluss:** Ja
**Gasanschluss:** Ja
**Abwasserart:** Städtisch
**Wasserversorgung:** Städtisch
**Alarmanlage:** Ja
**Fensterart:** Kunststofffenster
**Dachdeckung:** Dachziegel
**Bodenbelag:** Terrakotta, Paneele
**Zauntyp:** Gemischt
**Garage:** Ja
**Garagentyp:** Freistehend
**Anzahl der Garagenstellplätze:** 1
**Anzahl der Balkone:** 4
**Terrasse:** Ja
**Anzahl der Terrassen:** 1

**Infrastruktur in der Nähe:**
- Schwimmbad
- Wald
- Meer
- Geschäft
- Grundschule
- Busbahnhof
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Apotheke
- Gastronomiebetriebe
- Spielplatz

## Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Terrasse Keller 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.