



## Möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Strandnähe in Poberow kaufen

**153,000 € (649,000 PLN)**

Rok budowy 2017   2 Pokoje   ~32 m<sup>2</sup>

### Opis

#### **Wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in Meeresnähe**

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit einem ca. 14 m<sup>2</sup> großen Balkon befindet sich in einem malerischen Badeort an der Ostsee, nur etwa 200 Meter vom Strandzugang entfernt. In einer Entfernung von ca. 1,4 km liegt das größte Küstenhotel der Region – „Gołębiewski“ – das zahlreiche Attraktionen wie Schwimmbäder, SPA, Beach Bars, Bowling und mehr bietet. Die Wohnung ist südöstlich ausgerichtet und bietet einen herrlichen Blick auf den Kiefernwald – ideal zur Erholung und Entspannung.

Das Gebäude wurde 2017 erbaut und zeichnet sich durch eine moderne Architektur mit niedriger Wohnbebauung aus. Es liegt direkt neben einem Hotelkomplex mit

Swimmingpool, SPA-Bereich und Restaurant. Zur Verfügung der Eigentümer und Gäste steht ein Aufzug im Gebäude, was den Komfort zusätzlich erhöht.

Die Wohnung wird vollständig möbliert angeboten – inklusive hochwertiger Möbel, TV & Audio-Ausstattung, Haushaltsgeräten sowie Balkonmöbeln. Die Aufteilung ist besonders praktisch und funktional: Vom Eingangsbereich (ca. 6 m<sup>2</sup>) mit Einbauschränk gelangt man in das gemütliche Wohnzimmer mit Küchenzeile (ca. 14 m<sup>2</sup>), in das moderne Badezimmer und in ein behagliches Schlafzimmer mit ca. 8 m<sup>2</sup>.

Diese Immobilie eignet sich perfekt als privates Urlaubsdomizil oder zur touristischen Vermietung mit Unterstützung eines möglichen Betreibers. Das Gebäude ist vollständig eingezäunt und videoüberwacht – ideal für alle, die Wert auf Sicherheit und Privatsphäre legen.

Die monatliche Hausgeldzahlung beträgt ca. €177 (PLN 760) und beinhaltet eine Heizkostenpauschale, Wasser, Müllabfuhr sowie Verwaltungsgebühren. Der Beitrag zum Instandhaltungsfonds beträgt etwa €7,60 (PLN 32,50) pro Monat.

**Highlights der Immobilie:** - Nur ca. 200 m bis zum Strand

- Ruhige Lage mit Ausblick ins Grüne
- Großzügiger Balkon (ca. 14 m<sup>2</sup>)
- Modernes Gebäude (Baujahr 2017) mit Aufzug
- Voll möbliert und ausgestattet
- Ideal zur Eigennutzung oder Vermietung
- Bauensemble mit Pool, SPA und Restaurant
- Überwachung und Umzäunung für maximale Sicherheit

**Lagevorteile:** - Strand und Natur direkt vor der Tür

- Attraktive Freizeitmöglichkeiten im nahegelegenen Hotelkomplex
- Gute Erreichbarkeit und infrastrukturelle Anbindung

Diese Wohnung ist eine perfekte Gelegenheit für alle, die eine charmante Ferienimmobilie in Strandnähe mit hoher Lebensqualität und Mietpotenzial suchen.

Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein!

## Szczegóły

**Objekttyp:** Wohnung  
**Verfügbar ab:** 01.09.2024  
**Gesamtfläche:** 32,50 m<sup>2</sup>  
**Gebäudetyp:** Apartmenthaus  
**Baujahr:** 2017  
**Standard:** Idealzustand  
**Zustand des Gebäudes:** Idealzustand  
**Baumaterial:** Ziegel  
**Küchentyp:** Kochnische  
**Anzahl der Badezimmer:** 1  
**Badezimmerfläche:** 3 m<sup>2</sup>  
**Zimmerfläche:** 14,8 m<sup>2</sup>  
**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**  
2  
**Raumhöhe:** 2,75 m  
**Warmwasserquelle:** Sonstige  
**Heizung:** Sonstige  
**Telefonanschluss:** Ja  
**Aufzug im Gebäude:** Ja  
**Internetanschluss:** Ja  
**Kühlschrank:** Ja  
**Geschirrspüler:** Ja  
**Sicherheitsdienst:** Ja  
**Videoüberwachung:** Ja  
**Gegensprechanlage:** Ja  
**Bodenbeläge:** Paneele, Terrakotta  
**Umzäunung:** Komplette umzäunt  
**Anzahl der Parkplätze:** 1  
**Sauna:** Ja  
**Anzahl der Balkone:** 1  
**Balkonfläche:** 14 m<sup>2</sup>  
**Westblick:** Ja

### Lage & Umgebung:

- **Schwimmbad:** in der Nähe
- **Wald:** in der Nähe
- **Meer:** in der Nähe
- **Einkaufsmöglichkeiten:** in der Nähe
- **Grundschule:** in der Nähe
- **Bushaltestelle (PKS):** in der Nähe
- **Flughafen:** in der Nähe
- **Öffentlicher Verkehrsanschluss:** in der Nähe
- **Apotheke:** in der Nähe
- **Gastronomie:** in der Nähe
- **Spielplatz:** in der Nähe

### Badezimmereinrichtung:

- WC
- Handtuchheizkörper
- Dusche
- Waschbecken

**Mikrowelle:** Ja

## Cechy nieruchomości

an der Ostsee   Aufzug   Sicherheit   Zaun   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. 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.

## Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

## Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41