



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

885,000 € (3,750,000 PLN)

Rok budowy 2018 8 Pokoje ~341 m²

Opis

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!

Szczegóły

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

Cechy nieruchomości

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. 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