



## **Poberow: Moderner Bungalow in Strandnähe – Wohnen an der polnischen Ostseeküste**

**260,000 € (1,099,999 PLN)**

Rok budowy 2024   3 Pokoje   ~100 m<sup>2</sup>

### **Opis**

**Moderner Bungalow in Strandnähe – Ihr Rückzugsort an der Ostsee!**

Genießen Sie das Leben in einem hochwertig erbauten Einfamilienhaus nur 1 km vom feinsandigen Ostseestrand entfernt! Dieses neuwertige, im Jahr 2024 fertiggestellte Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung in der Nähe von Pobierowo und Pustkowo – zwei charmanten, beliebten Badeorten an der polnischen Ostseeküste.

### Aufteilung und Ausstattung

Das ebenerdige Haus bietet ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einer modernen, großzügigen Raumaufteilung:

- Großzügiger Wohnbereich mit offener Küche – ideal für gesellige Abende
- Zwei helle Schlafzimmer
- Stilvolles Badezimmer
- Praktischer Hauswirtschaftsraum
- Integrierte Garage mit direktem Zugang zum Haus

Die Küche ist mit einem Fenster ausgestattet, was Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre beim Kochen garantiert. Hochwertige Materialien und liebevolle Details schaffen ein behagliches Wohngefühl auf höchstem Niveau.

### Grundstück

Das Haus steht auf einem ca. 728 m<sup>2</sup> großen, vollständig umzäunten Grundstück mit zwei Einfahrten – perfekt für Familien oder Gäste mit mehreren Fahrzeugen. Der Außenbereich ist bereits schön gestaltet und bietet viel Platz zum Entspannen und Gärtnern.

### Extras

- Alarmanlage und Videoüberwachung für ein sicheres Zuhause
- Verkauf inklusive der sichtbaren Einrichtung – einziehen und wohlfühlen!
- Solider Mauerwerksbau mit hochwertiger Dacheindeckung aus Keramikziegeln
- Energieversorgung über Strom vorhanden

### Lage

Die idyllische Lage vereint Ruhe und Nähe zum Meer:

- Nur 1 km bis zum nächsten Strandzugang
- 1 km nach Pustkowo
- 1,5 km nach Pobierowo mit Geschäften, Restaurants und Freizeitangeboten

Ob als fester Wohnsitz, Ferienhaus oder Kapitalanlage – dieses Objekt bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einer gefragten Urlaubsregion.

### Wichtige Informationen

Die Kosten für die Ausstellung eines Energieausweises können unterstützt werden.

Der angegebene Kaufpreis versteht sich als Bruttobetrag – keine weiteren Angaben zu Steuern notwendig.

### Kaufpreis Nebenkosten:

Energieausweis: Unterstützung auf Anfrage möglich

Notarkosten und weitere Erwerbsnebenkosten nicht enthalten

Erleben Sie die Ostsee von ihrer schönsten Seite – dieses Haus bietet Ihnen und Ihrer Familie eine ideale Basis für ein entspanntes Leben am Meer!

## Szczegóły

- **Immobilienart:** Haus
- **Gesamtfläche:** 100,00 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 728,00 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** 100,00 m<sup>2</sup>
- **Haustyp:** Freistehend
- **Baujahr:** 2024
- **Standard:** Sehr gut
- **Zustand des Gebäudes:** Sehr gut
- **Wandmaterial:** Sonstige
- **Küchentyp:** Mit Fenster
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 1
- **Stromanschluss:** Ja
- **Dacheindeckung:** Keramikziegel

## Cechy nieruchomości

Garten

## 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