



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

401,000 € (1,699,000 PLN)

Rok budowy 1995 11 Pokoje ~240 m²

Opis

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, nahezu 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 Ausbaufäche 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!

Szczegóły

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

Cechy nieruchomości

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. 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