



## **Poberow: Stilvolles Apartment mit Garten in exklusiver Wohnanlage nahe der Ostsee**

**191,000 € (810,000 PLN)**

Rok budowy 2015   2 Pokoje   ~56 m<sup>2</sup>

### **Opis**

**Komfortabler Apartment in Top-Lage in Pobierowo — bereit zum Einziehen oder Vermieten!**

Willkommen in Ihrem neuen Feriendomizil an der Ostsee! Dieses stilvolle Apartment mit einer Fläche von **56,12 m<sup>2</sup>** befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Pobierowos – ideal für alle, die zugleich Komfort, Sicherheit und eine attraktive Investition suchen.

Das Apartment liegt im Erdgeschoss eines gepflegten Apartmenthauses aus dem Jahr 2015. Die Wohnanlage ist vollständig umzäunt, videoüberwacht und wird rund um die

Uhr von Sicherheitsdienst betreut. Dank dieser geschützten Atmosphäre genießen Sie hier absolute Ruhe und höchsten Wohnkomfort.

### Highlights der Immobilie:

- **Voll ausgestattete Küche** im modernen Küchenanbau
- **Offener Wohn-Essbereich**
- **Gepflegter Zustand – bezugsfertig**, keine Renovierungen nötig
- **Gaszentralheizung** sorgt für angenehme Temperaturen auch außerhalb der Sommersaison
- **Eigener Gartenanteil** – perfekt zum Entspannen im Grünen
- **Eigene Garage mit 11,50 m<sup>2</sup>** für nur €9.390 (PLN 40.000) – Erwerb verpflichtend
- **Massive Bauweise** aus Ziegelstein

### Die Anlage bietet viele Annehmlichkeiten ausschließlich für Eigentümer und Gäste:

- Rezeption vor Ort
- Zahlreiche gemeinschaftliche Anlagen zur Erholung
- Zugang nur für Bewohner und deren Gäste – hohe Privatsphäre garantiert

### Ideal als Kapitalanlage:

Dieses Apartment wird derzeit erfolgreich im **Modell der kurzfristigen Vermietung** betrieben. Es verfügt über eine eigene Buchungswebseite und ist auf **Booking.com** gelistet – mit einer stabilen und treuen Kundschaft. Die Nachfrage ist hoch, was regelmäßige und attraktive Einnahmen sichert.

Ein weiterer Vorteil: **Vor-Ort-Service für die Vermietung**. Eine vertrauenswürdige Betreuungsperson kümmert sich um die Gäste, übernimmt die Schlüsselübergabe und sorgt für die Reinigung. Das bedeutet für Sie Einnahmen ohne persönlichen Aufwand.

### Zusammenfassung:

- **Fläche:** 56,12 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2015
- **Etage:** Erdgeschoss (von 2 Etagen)
- **Zustand:** Ideal/Neuwertig

- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Küche:** Offene Küchenzeile
- **Eigener Garten**
- **Garage (optional, €9.390 / PLN 40.000)**
- **Voll ausgestattet – sofort beziehbar od. vermietbar**
- **Vermietungskonzept etabliert und erfolgreich**
- **Geschlossene, überwachte Anlage mit Rezeption**

Nutzen Sie diese besondere Gelegenheit für **Erholung, Kapitalanlage und Lebensqualität an der polnischen Ostseeküste** – an einem Ort, der begeistert!

## Szczegóły

### **Eigentumswohnung mit Garten und Garage in idealem Zustand**

**Objekttyp:** Wohnung

**Gesamtfläche:** 56,12 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2015

**Zustand:** Ideal

**Bauweise:** Ziegel

**Küche:** Offene Küche

**Stockwerk:** Erdgeschoss (1 von insgesamt 2 Etagen)

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

**Gasanschluss:** vorhanden

**Sicherheitsdienst:** vorhanden

**Videoüberwachung:** vorhanden

**Rezeption:** vorhanden

**Umzäunung:** komplett

**Garage:** vorhanden

**Garten:** vorhanden

Diese attraktive Erdgeschosswohnung mit einer Fläche von 56,12 m<sup>2</sup> befindet sich in einem modernen Apartmenthaus aus dem Jahr 2015. Das Anwesen zeichnet sich durch seinen idealen Zustand aus und wurde mit hochwertigen Materialien errichtet (Ziegelbauweise).

Eine offen gestaltete Küche (Küchenzeile) schafft ein großzügiges, einladendes Wohngefühl. Die Immobilie liegt im Erdgeschoss eines zweistöckigen Gebäudes und bietet dadurch direkten Zugang zum eigenen Garten – ein perfekter Ort zum Entspannen oder Spielen mit Kindern.

Die Wohnung verfügt über eine Gas-Zentralheizung. Ein eigener Gasanschluss ist vorhanden, was eine effiziente und kostengünstige Energieversorgung ermöglicht.

Für zusätzliche Sicherheit sorgen ein umfassendes Überwachungssystem mit Kameras, ein Sicherheitsdienst sowie eine Rezeption. Dank der vollständigen Umzäunung des Areals genießen die Bewohner mehr Privatsphäre und Schutz.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Garagenplatz zum Preis von €18.100 (PLN 77.000), der den Komfort dieser Immobilie weiter erhöht.

Ein wahres Highlight für alle, die modernen Komfort, Sicherheit und Grünflächen in ruhiger Lage schätzen.

## Cechy nieruchomości

Erdgeschoss Gas Sicherheit Empfang Zaun Garage 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