



2-Zimmer-Neubauwohnung 2026 mit Terrasse und Garten in Fischerkaten, 1 km zum Strand

109,000 €

Baujahr 2026 2 Zimmer ~33 m²

Beschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten in Pogorzelica

Willkommen in einem modernen Apartmentkomplex in ruhiger Lage, nur ca. 1.000 m vom Strand entfernt. Diese attraktive Wohnung verbindet den Komfort eines eigenen Zuhauses mit den Vorzügen eines ganzjährig nutzbaren Küstenresorts.

Die Wohnung befindet sich in einem 2026 errichteten, gepflegten Mehrfamilienhaus mit drei Etagen und bietet **32,99 m²** Wohnfläche im Ausbauzustand. So können Sie die Räume ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten.

Raumaufteilung

- Wohnbereich mit Küchenzeile: **17,00 m²**
- Schlafzimmer: **8,04 m²**
- Badezimmer: **3,99 m²**
- Flur
- Terrasse: **17,40 m²**
- Privater Garten: **87,60 m²**

Ausstattung

- Kunststofffenster und Metallfensterbänke
- Balkon- und Terrassengeländer aus Beton bzw. anthrazitfarbenem, pulverbeschichtetem Stahl mit Verbundglas
- Fußbodenheizung in der Wohnung
- Gas-Brennwerttherme für Heizung und Warmwasser
- Handtuchheizkörper im Badezimmer
- Elektroinstallation mit ausgestattetem Verteilerkasten
- Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser sowie Abwasser
- Vorwandinstallation für WC
- TV-, Internet- und Gegensprechanlage
- Wohnungseingangstür mindestens Sicherheitsklasse B

Anlage und Freizeit

Ein besonderes Highlight ist der ganzjährig nutzbare Innenpool mit angrenzendem Fitnessbereich und Sauna. Die ruhige Umgebung bietet ideale Voraussetzungen für erholsame Aufenthalte zu jeder Jahreszeit.

Ein Stellplatz mit abschließbarer Sperre kann zusätzlich für **ca. €7.323 (PLN 32.000)** erworben werden. Auf dem Parkplatz ist zudem eine Ladestation für Elektrofahrzeuge vorgesehen.

Laufende Kosten

Die monatliche Verwaltergebühr beträgt ca. **€69 (PLN 300)**. Darin enthalten sind Vorauszahlungen für Gemeinschaftsflächen, Kaltwasser, Müllentsorgung,

Instandhaltungsrücklage sowie die Nutzung des Poolbereichs. Gas und Strom werden nach Verbrauch abgerechnet.

Die Wohnung eignet sich hervorragend als persönlicher Rückzugsort an der Ostsee sowie zur flexiblen, ganzjährigen Vermietung. Auf Wunsch ist eine schlüsselfertige Fertigstellung möglich.

Details

Moderne Wohnung im Neubau – 32,99 m² mit großer Terrasse

Zum Verkauf steht eine attraktive Wohnung mit einer Gesamtfläche von **32,99 m²** in einem modernen Apartmentgebäude aus dem Jahr **2026**.

Die Wohnung wird im **Bauträgerstandard** übergeben und bietet einen funktionalen Grundriss mit **offener Küchenzeile**. Ein besonderes Highlight ist die großzügige **Terrasse mit ca. 17 m²**.

Ausstattungsmerkmale

- Wohnfläche: **32,99 m²**
- Offene Küche
- Terrasse: **17 m²**
- Kunststofffenster
- Massivbauweise mit Ytong-Wänden
- Gebäude mit **3 Etagen**
- Baujahr: **2026**
- Gebäudezustand: **ideal**
- **1 Pkw-Stellplatz**
- Videoüberwachung
- Sauna

Eigenschaften der Immobilie

Garten Balkon

Fischerkaten

Pogorzelica to małe kąpielisko w gminie Rewal na wybrzeżu zachodniopomorskim. Wieś posiada długą piaszczystą plażę otoczoną wydrami. W Pogorzeliczy znajduje się kilka domów letniskowych i pól kempingowych. Nieco poza miastem leżą tereny leśne ze szlakami wędrownymi. Klimat jest łagodny, ze sprzyjającym zdrowiu morskim powietrzem.

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.

Zusammenarbeit mit uns

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet.

Karol Kostyrka

+49 151 28452763 +48 603 673 603

Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.

Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3.69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.

Steuerliche Vorteile

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.