



Neubau 2026: 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten in Fischerkaten, 1 km zur Ostsee

97,000 €

Baujahr 2026 2 Zimmer ~33 m²

Beschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Garten nahe der Ostsee

Willkommen in Pogorzelica: Diese attraktive Wohnung befindet sich in einer modernen Apartmentanlage, nur etwa 1.000 m vom Strand entfernt. Die ruhige Lage verbindet entspanntes Wohnen mit den Annehmlichkeiten eines ganzjährig nutzbaren Küstenresorts.

Die Wohnung wird im Bauträgerstandard übergeben und bietet ideale Voraussetzungen für eine individuelle Gestaltung. Ein schlüsselfertiger Ausbau ist auf Wunsch zusätzlich möglich.

Raumaufteilung

- Wohnfläche: 32,99 m²
- Wohnzimmer mit Küchenzeile: 17,00 m²
- Schlafzimmer: 8,04 m²
- Badezimmer: 3,99 m²
- Flur
- Terrasse: 14,40 m²
- Privater Garten: 48,00 m²

Ausstattung

- Fußbodenheizung in der Wohnung
- Eigener Gas-Brennwertkessel für Heizung und Warmwasser
- Handtuchheizkörper im Bad
- Kunststofffenster und Metallfensterbänke außen
- Wohnungseingangstür der Sicherheitsklasse B
- Elektroinstallation mit Verteilerschrank
- Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser sowie Abwasser
- Vorwandinstallation für WC
- Internet-, TV- und Gegensprechanlage
- Betonterrasse im Erdgeschoss

Anlage und Lage

Die im Jahr 2026 fertiggestellte Apartmentanlage umfasst drei Etagen und überzeugt durch ihre moderne Bauweise. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein ganzjährig geöffnetes Hallenbad, ein Fitnessraum und eine Sauna zur Verfügung.

Ein Außenstellplatz mit abschließbarer Parksperre kann zusätzlich erworben werden: **€9.008 (PLN 39.360)**. Auf dem Parkplatz ist zudem eine Ladestation für Elektrofahrzeuge vorgesehen.

Laufende Kosten

Die monatliche Verwaltungsgebühr beträgt ca. **€69 (PLN 300)** und umfasst unter anderem Vorauszahlungen für Gemeinschaftsflächen, Kaltwasser, Müllentsorgung,

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

Die Wohnung eignet sich hervorragend als persönlicher Rückzugsort am Meer und bietet zugleich flexible Möglichkeiten zur ganzjährigen Vermietung.

Details

Moderne Neubauwohnung mit Terrasse

Zum Verkauf steht eine attraktive Wohnung mit **32,99 m² Wohnfläche** in einem modernen Mehrfamilienhaus 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. 14 m²**.

Objektdetails

- Wohnfläche: **32,99 m²**
- Offene Küchenzeile
- Terrasse: **ca. 14 m²**
- Kunststofffenster
- Bauweise: Ytong
- Gebäude mit **3 Etagen**
- Baujahr: **2026**
- Gebäudezustand: ideal
- **1 Stellplatz** vorhanden
- Überwachung vorhanden
- Sauna vorhanden
- Erdgasanschluss vorhanden

Eigenschaften der Immobilie

Garten Balkon

Fischerkaten

Pogorzelica (deutsch Fischerkaten) ist ein kleiner Badeort in der Gemeinde Rewal an der Westpommern-Küste. Das Dorf hat einen langen Sandstrand, der von Dünen gesäumt ist. In Pogorzelica gibt es einige Ferienhäuser und Campingplätze. Etwas außerhalb liegen Waldgebiete mit Wanderwegen. Das Klima ist mild, mit gesundheitsfördernder Seeluft.

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.