



## Poberow: Gepflegtes Reihenhauss mit 10 Bädern – ideal für Ferienvermietung

**343,000 €**

Baujahr 1995    11 Zimmer    ~240 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Gepflegtes Reihenhauss in Pobierowo – ideal für Ferienvermietung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenhauss in der beliebten Küstenstadt Pobierowo. Mit einer Nutzfläche von 240,05 m<sup>2</sup> auf einem 417 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie hervorragendes Potenzial für die touristische Kurzzeit- und Ganzjahresvermietung.

#### Raumaufteilung

Das 1995 erbaute, nicht unterkellerte Gebäude umfasst:

- **Erdgeschoss:** 2 Zimmer, separate Küche, Badezimmer, WC, Heizungsraum, 2 Abstellräume, Flur und Windfang

- **1. Obergeschoss:** 3 Zimmer, jeweils mit eigenem Bad, Flur
- **2. Obergeschoss:** 3 Zimmer, jeweils mit eigenem Bad, zusätzliches WC und Flur
- **Ausgebautes Dachgeschoss:** 3 Zimmer, jeweils mit eigenem Bad, Flur

Insgesamt stehen **10 Badezimmer, 2 separate WCs**, vier Balkone sowie eine Terrasse zur Verfügung. Der private Wohnbereich im Erdgeschoss verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse.

## Ausstattung

- Gaszentralheizung und Warmwasserbereitung über Gas-Kombitherme
- Städtische Wasser-, Gas- und Kanalisation
- Funkinternet
- Kunststoffenster und einbruchhemmende Eingangstür
- Traditionelle Massivbauweise aus Ziegeln
- Satteldach mit Ziegeldeckung
- Böden mit Fliesen und Paneelen
- Guter technischer und optischer Zustand

## Grundstück und Außenbereich

Das flache, eingezäunte Grundstück hat eine annähernd trapezförmige Form und ist mit Ziersträuchern gestaltet. Gepflasterte Wege und Zufahrten sind vorhanden. Ein freistehender Garagenstellplatz sowie weitere Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück stehen zur Verfügung; in der Umgebung gibt es zusätzliche öffentliche Stellplätze.

Die Zufahrt erfolgt über eine asphaltierte Straße mit direktem Anschluss an die öffentliche Straße.

## Lage und Investmentpotenzial

Die ruhige und zugleich attraktive Lage in Pobierowo verbindet Erholung mit guter Infrastruktur. Geschäfte, Dienstleistungen, Restaurants, Apotheken, Freizeitangebote und touristische Attraktionen befinden sich in der Nähe. Etwas weiter entfernt liegen Discounter und Waldgebiete.

Łukęcin ist ca. 5,6 km, Rewal ca. 6,9 km entfernt. Die Immobilie eignet sich besonders als langfristige Kapitalanlage für Feriengäste oder Mitarbeiterunterkünfte. Auch die benachbarten Reihenhäuser stehen zum Verkauf und eröffnen interessante Perspektiven für ein größeres Projekt.

## Details

### Reihenhaus mit großem Potenzial

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenhaus aus dem Jahr 1995 mit einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von **240,05 m²** auf einem eigenen Grundstück von **417 m²**.

Das Haus erstreckt sich über **3 Etagen** und befindet sich in gutem baulichem Zustand. Die ebene, trapezförmige Parzelle bietet angenehme Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich.

### Ausstattung und Raumangebot

- 10 Badezimmer
- 2 separate WCs
- Separate Küche
- 4 Balkone

- 1 Terrasse
- Freistehende Garage mit 1 Stellplatz
- Alarmanlage
- Kunststofffenster
- Böden aus Terrakotta und Paneelen

### Technik

- Ziegelbauweise
- Ziegeldach
- Gas-Zentralheizung
- Gas-Zweikreistherme für Warmwasser
- Stadtwasseranschluss
- Städtische Kanalisation
- Gasanschluss vorhanden

Die Lage überzeugt zudem durch die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln.

## Eigenschaften der Immobilie

Keller    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.

## 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.