



Freistehendes Ganzjahreshaus auf 1.060 m² Grundstück, 100 m zur Ostsee in Poberow

659,000 €

Baujahr 2000 5 Zimmer ~145 m²

Beschreibung

Charmantes Haus nur 100 m vom Strand – Pobierowo

In außergewöhnlicher Lage im ruhigen, bewaldeten Küstenstreifen von Pobierowo erwartet Sie dieses freistehende, ganzjährig nutzbare Haus. Die kleine Ulica Łowicka bietet einen direkten, barrierefreien Zugang zum Strand. Eine Zufahrtsbeschränkung sorgt für Ruhe und Privatsphäre; Anlieger sind davon ausgenommen.

Das Grundstück mit einer Fläche von **1.060 m²** ist quadratisch geschnitten und misst ca. 32 x 33 m. Alter Baumbestand und die Nähe zur Ostsee schaffen ein besonders angenehmes Urlaubsambiente.

Das Haus

Das im Jahr 2000 in traditioneller Bauweise errichtete, sehr gepflegte Haus verfügt über ca. **124 m² Wohnfläche** sowie ca. **145 m² Gesamtfläche**, einschließlich einer integrierten Garage von ca. 21 m².

Die durchdachte Architektur ermöglicht die Nutzung als harmonisches Einfamilienhaus oder als zwei voneinander unabhängige Apartments – ideal für die Eigennutzung mit zusätzlichem Vermietungspotenzial.

Raumaufteilung und Ausstattung: - 5 Zimmer - 2 Badezimmer - Küche mit Fenster - Teilweise ausgebautes Dachgeschoss - Terrasse mit ca. 12 m² Fläche in Südwestlage - Integrierte Garage für einen Pkw - Zusätzlicher Eingang auf der Nordseite - Haupteingang und Zufahrt auf der Ostseite - Kunststofffenster und Fensterläden - Gas-Zentralheizung mit Zweikreis-Gastherme für Heizung und Warmwasser - Zusätzlicher Kamin - Keramische Dacheindeckung - Stadtwater und Kanalisation - Alarmanlage

Lage und Möglichkeiten

Diese Immobilie eignet sich hervorragend als: - ganzjähriger Wohnsitz an der Ostsee, - komfortables Ferienhaus für Wochenenden, Feiertage und Urlaube, - attraktive Kapitalanlage zur ganzjährigen Vermietung als Haus oder in zwei separaten Einheiten, - Grundstück mit langfristigem Entwicklungspotenzial, vorbehaltlich der geltenden baurechtlichen Bestimmungen.

Ein besonderes Küstenhaus für alle, die Ruhe, Natur und die unmittelbare Nähe zum Strand schätzen.

Details

Freistehendes Einfamilienhaus in sehr gutem Zustand

Dieses gepflegte, freistehende Haus aus dem Jahr 2000 bietet **145 m² Wohn- und Gesamtfläche** auf einem eigenen, ebenen Grundstück von **1.060 m²**. Das

quadratische Grundstück überzeugt durch seine praktische Form und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Gebäude wurde in YTONG-Bauweise errichtet und verfügt über ein mit Keramikziegeln gedecktes Dach. Der sehr

gute Zustand des Hauses ermöglicht einen komfortablen Einzug ohne größeren Renovierungsbedarf.

Ausstattung im Überblick

- Freistehendes Haus mit **1 Etage**
- **145 m² Wohnfläche**
- Grundstück: **1.060 m²**, flach und quadratisch geschnitten
- Baujahr: **2000**
- 2 Badezimmer
- Küche mit Fenster
- Kunststofffenster
- Terrasse mit ca. **12 m²**
- Gas-Zentralheizung und Kamin
- Warmwasserbereitung über Gas-Zweikreissystem
- Städtische Wasserversorgung und Kanalisation
- Alarmanlage
- Garage im Gebäude mit **1 Stellplatz**
- Eigentumsgrundstück

Eigenschaften der Immobilie

Poberow

Pobierowo to tętniąca życiem miejscowość wypoczynkowa na pomorskim wybrzeżu Bałtyku, na zachód od Rewala. Miejscowość posiada szeroką, białą piaszczystą plażę oraz promenadę z kawiarniami i sklepami. W sezonie hotele, pensjonaty i pola kempingowe wypełniają się turystami. Pobierowo jest szczególnie przyjazne rodzinom, ponieważ woda jest płytka i dostępnych jest wiele ofert rekreacyjnych. Klimat jest łagodny, z odświeżającą morską bryzą.

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.