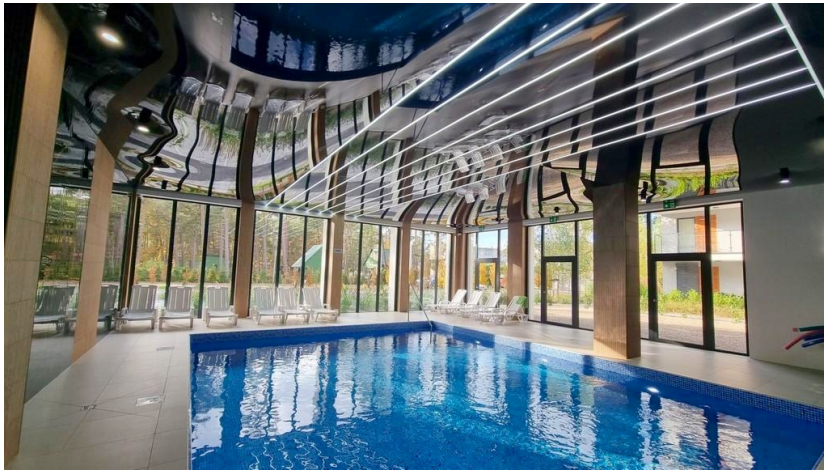


## Poberow: Moderne 2-Zimmer-Ferienwohnung mit 2 Balkonen nahe dem Strand

**137,000 €**

Baujahr 2022   2 Zimmer   ~43 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Moderne 2-Zimmer-Wohnung nahe dem Strand in Pobierowo

Willkommen in einem modernen Apartmentkomplex in ruhiger Lage von Pobierowo – nur ca. 450 m vom Strand entfernt. Die Wohnung verbindet den Komfort eines eigenen Feriendomizils mit den Annehmlichkeiten eines Küstenresorts und eignet sich sowohl zur ganzjährigen Eigennutzung als auch zur Vermietung.

## Wohnung

Die 42,72 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich in einem gepflegten Apartmenthaus aus dem Jahr 2022 mit Aufzug und bietet:

- Wohnbereich mit Küchenzeile: 24,67 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 13,00 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 5,05 m<sup>2</sup>
- Balkon 1: 7,45 m<sup>2</sup>
- Balkon 2: 5,30 m<sup>2</sup>

Die Übergabe erfolgt im Bauträgerstandard. Auf Wunsch kann ein schlüsselfertiger Ausbau zusätzlich realisiert werden.

## Ausstattung

- Kunststofffenster
- Außensimse aus Stahl
- Balkonbrüstungen aus Stahl mit laminiertem Sicherheitsglas
- Fußbodenheizung
- Elektroinstallation mit Ausstattung
- Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser
- Zentralheizung
- RTV- und Gegensprechanlage
- Wohnungseingangstür
- Betonuntergrund mit 5 cm Wärmedämmung

## Anlage und Umgebung

Den Bewohnern stehen innerhalb der Anlage zahlreiche Freizeitangebote zur Verfügung:

- Poolbereich
- Kinderspielplatz und Kinderspielzimmer
- Fahrradunterstände
- Tischtennis
- Aufzüge

Die ruhige Umgebung und die unmittelbare Nähe zur Ostsee schaffen ideale Voraussetzungen für entspannte Aufenthalte zu jeder Jahreszeit.

## Zusätzliche Optionen

Ein Stellplatz kann optional für €6.178 (PLN 27.000) erworben werden.

## Laufende Kosten

Die monatliche Verwaltungsgebühr beträgt ca. €69 (PLN 300) und umfasst unter anderem Vorschüsse für Gemeinschaftsflächen, Kaltwasser, Müllabfuhr, Instandhaltungsfonds sowie die Nutzung des Poolbereichs. Gas für Heizung und Warmwasser sowie Strom werden nach Verbrauch abgerechnet.

## Details

### Moderne Wohnung im Neubau

Zum Verkauf steht eine Wohnung mit einer Gesamtfläche von **42,72 m²** in einem modernen Apartmentgebäude aus dem Jahr **2022**.

Die Immobilie befindet sich im **Bauträgerstandard** und bietet die Möglichkeit, den Innenausbau ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

### Ausstattungsmerkmale

- Wohnfläche: **42,72 m²**
- Küchenbereich als offene Küchenzeile
- Gebäude mit **3 Etagen**
- Kunststofffenster
- Wände aus Ytong
- Baujahr: **2022**
- Gebäudezustand: **sehr gut / ideal**
- Immobilientyp: Wohnung
- Gebäudeart: modernes Apartmenthaus

## Eigenschaften der Immobilie

Balkon

## Poberow

Pobierowo is a lively holiday village on the Pomeranian Baltic coast, west of Rewal. It has a wide, white sandy beach and a promenade with cafés and shops. In season, hotels, guesthouses and campsites fill up with tourists. Pobierowo is especially family-friendly, as the water is shallow and plenty of recreational activities are on offer. The climate is mild, with a refreshing sea breeze.

## 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.