



## Kolberg: Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage nahe Ostsee

**165,000 € (699,000 PLN)**

Baujahr 1996   3 Zimmer   ~85 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ausgezeichneter Lage in Kołobrzeg**

Zum Verkauf steht eine komfortable 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in hervorragender Lage in Kołobrzeg, in der Dąbrówki-Straße – ideal für alle, die zentrales Wohnen nahe der Ostsee suchen.

### Wohnfläche & Aufteilung

Die gesamte Fläche inklusive zugehörigem Kellerraum beträgt 88,37 m<sup>2</sup> –

davon entfallen 84,94 m<sup>2</sup> auf die Wohnung und 3,43 m<sup>2</sup> auf den Keller. Das Eigentum ist als Vollbesitz eingetragen.

Die Wohnung besteht aus: - einem großzügigen Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon

- einer separaten Küche mit Essbereich
- zwei Schlafzimmern - eines davon mit Zugang zum Balkon
- einem großzügigen Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Dusche, WC und Bidet
- einem Flur mit Einbauschrank

Der sonnige Balkon (ca. 7 m<sup>2</sup>) ist nach Süden ausgerichtet und vom Wohnzimmer sowie einem der Schlafzimmer aus zugänglich.

## Bau- und Ausstattungszustand

Die Wohnung befindet sich in gutem Zustand. Die Böden sind mit einem soliden, ggf. auffrischungsbedürftigen Echtholzparkett belegt. Die Wände sind weiß gestrichen. Die Küche ist mit Einbaumöbeln und hochwertigen Haushaltsgeräten ausgestattet (im sehr guten Zustand).

Für Käufer, die den aktuellen Stil schätzen, ist die Wohnung bezugsfertig. Es besteht lediglich Bedarf an ergänzendem Mobiliar. Wer eigene Gestaltungsideen umsetzen möchte, findet hier großes Potenzial dank großzügigem Grundriss, praktischer Raumaufteilung und natürlichem Licht in allen Räumen – inklusive Badezimmer.

## Lagevorteile

Die Wohnung liegt im besonders beliebten 1. Stock mit Ausrichtung nach Süden und Westen – das garantiert viel Sonnenlicht, Wärme und Wohnkomfort. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur:

- ca. 1.400 m zum Meer – 20 Minuten zu Fuß oder 5 Minuten mit dem Fahrrad
- ca. 900 m zur Altstadt
- in direkter Nähe: Promenade, Stadtzentrum, Anschluss an die S6, öffentliche Verkehrsmittel, Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Krippen,

Einkaufspassagen, Dienstleistungen, Gastronomie, medizinische Versorgung, Apotheken, Banken und mehr

## Nebenkosten & Energieeffizienz

Das monatliche Hausgeld beträgt €245 (PLN 1.047) und beinhaltet Vorauszahlungen für sämtliche Medien wie Wasser, Heizung, Abfall und TV - abgerechnet wird nach Verbrauch. Ebenfalls enthalten sind Kosten für die Pflege der Gemeinschaftsbereiche. Das Gebäude ist mit Solarpanels und einer Wärmepumpe ausgestattet - dies reduziert deutlich die laufenden Betriebskosten.

## Optionale Garage mit zusätzlichen Stellplätzen

Optional kann ein Garagenstellplatz (16,10 m<sup>2</sup>) direkt unter dem Gebäude erworben werden - ausgestattet mit einem elektrischen Garagentor. Im Kaufpreis von €35.000 (PLN 150.000) inbegriffen sind zusätzlich zwei Außenstellplätze direkt vor der Garage. Die Garage verfügt über ein separates Grundbuch und stellt somit eine eigene Immobilie dar.

## Fazit

Diese Wohnung überzeugt durch Raumangebot, Funktionalität und ideale Lage - ein attraktives Angebot sowohl für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

**Besichtigung auf Anfrage möglich.**

## Details

**Art der Immobilie:** Wohnung

**Ehemaliger Preis:** 806.930 PLN

**Gesamtfläche:** 84,94 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Anteil am Grundstück:** 1

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus  
(Block)

**Baujahr:** 1996

**Standard:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Separate Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl der Etagen (inkl.**

**Erdgeschoss):** 4

**Keller:** Vorhanden

**Gasanschluss:** Ja

**Kühlschrank:** Ja

**Backofen:** Ja

**Geschirrspüler:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Garage:** Ja

**Anzahl der Balkone:** 1

**Mikrowelle:** Ja

Diese großzügige Wohnung mit einer Gesamtfläche von 84,94 m<sup>2</sup> befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1996. Sie liegt in einem Gebäude mit insgesamt 4 Stockwerken und besticht durch ihren sehr guten Zustand – sowohl die Wohnung selbst als auch das Haus sind in einem exzellenten Zustand.

Das Gebäude wurde in solider Ziegelbauweise errichtet und verfügt über einen Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Wohnung überzeugt durch einen funktionalen Grundriss und eine separate Küche, die mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet ist: Kühlschrank, Backofen, Mikrowelle und Geschirrspüler – alles ist vorhanden.

Die Kunststofffenster sorgen für eine gute Wärmedämmung und erhöhen die Energieeffizienz. Ein gemütlicher Balkon bietet die Möglichkeit, frische Luft zu genießen. Das Badezimmer ist gepflegt, funktional und entspricht einem sehr guten Standard.

Ein weiterer Vorteil ist der vorhandene Gasanschluss sowie eine eigene Garage, die im Angebot enthalten ist. Diese Wohnung bietet ein komfortables Zuhause in einem ruhigen Umfeld mit allen Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf.

**Besondere Merkmale:** - Sehr guter Bau- und Wohnstandard

- Separate, voll ausgestattete Küche
- Balkon
- Eigenes Kellerabteil
- Garage inkludiert

Ideal für Familien, Paare oder als Investition – diese Immobilie vereint Komfort, Funktionalität und eine attraktive Lage.

## Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee    Keller    Gas    Garage    Balkon

## Kolberg

### Lage und Überblick

Kołobrzeg (deutsch Kolberg) ist eine Hafen- und Kurstadt in der Woiwodschaft Westpommern im Nordwesten Polens. Sie liegt an der Mündung des Flusses Parsęta in die Ostsee. Kołobrzeg hat etwa 47.000 Einwohner und ist bekannt als traditionsreiches Seebad und Seehafen.

### Strand und Kur

Die Stadt verfügt über ausgedehnte Sandstrände, die sich an einer Landzunge zwischen Meer und Fluss erstrecken. An der Strandpromenade findet man Kureinrichtungen, Cafés und Kurhäuser. Das Heilklima von Kołobrzeg wird durch aus natürlichen Solequellen ergänzten Solebädern untermauert. Der Seedeich mit seinem Kurpark lädt zu Spaziergängen ein.

### Sehenswürdigkeiten

Zu den Wahrzeichen von Kolberg zählen der historische Leuchtturm aus dem 17. Jahrhundert und Reste der mittelalterlichen Stadtbefestigung. Die Altstadt hat eine schöne Marienkirche und zahlreiche Villen aus der Kaiserzeit. Vom Hafen kann man Ausflugsfahrten unternehmen. Kołobrzeg verbindet städtische Kultur mit Ostseeflair und hat ein gemäßigtes Seeklima.

### 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. 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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

## 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.