



## Exklusives Apartment in Sianozethen – nur 400 m vom Strand, mit Meerblick & Pool!

**184,000 € (779,000 PLN)**

Baujahr 2023   2 Zimmer   ~43 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Genießen Sie das Küstenflair - Exklusives Apartment in Kolberg, nur 400 m vom Strand entfernt!**

Willkommen in Ihrem Rückzugsort am Meer! Dieses stilvolle Apartment im beliebten Ostseebad Kołobrzeg (Kolberg) bietet die perfekte Kombination aus Komfort, Erholung und Investitionspotenzial. Nur 400 Meter vom breiten Sandstrand entfernt und eingebettet in eine gepflegte, geschlossene Wohnanlage, erwartet Sie hier maritimes Lebensgefühl in seiner schönsten Form. Die lebendige Innenstadt erreichen Sie in nur 8 Minuten – ideal für alle, die Ruhe und urbanen Flair gleichermaßen schätzen.

---

## Details zur Immobilie:

- **Wohnfläche:** 45 m<sup>2</sup>
- **Zimmeranzahl:** 2
- **Etage:** 4 von 5
- **Küche:** Offene Küchenzeile
- **Baujahr:** 2018
- **Zustand:** Neuwertig
- **Typ:** Bestandsimmobilie
- **Monatliches Hausgeld:** ca. €70 (PLN 300)

---

## Besonderheiten der Wohnung:

- **Schlafzimmer:**  
Geräumig und hell mit großem Fenster und einer großzügigen Einbauschränkwand – viel Stauraum für erholsame Ordnung.
- **Wohnbereich mit Küchenzeile:**  
Funktional und lichtdurchflutet, ausgestattet mit einer modernen, vollausgestatteten Küchenzeile – ideal zum gemeinsamen Kochen und Genießen.
- **Badezimmer:**  
Stilvoll und hochwertig eingerichtet mit einer komfortablen Dusche sowie eleganter Sanitärausstattung.
- **Flur:**  
Praktisch geschnitten mit weiterer Abstellfläche.
- **Terrasse:**  
Großzügige Terrasse mit Blick aufs Meer, den Pool und den Spielplatz – perfekt für den morgendlichen Kaffee oder entspannte Abende.

---

## Annehmlichkeiten der Wohnanlage:

- **Innenpool:**  
Hier genießen Sie das ganze Jahr über entspannende Badetage – unabhängig vom Wetter.

- **Kinderspielplatz:**

Spaß und Beschäftigung für die kleinen Bewohner in einem sicheren Umfeld.

- **Wellness & Erholung:**

Ideale Voraussetzungen für Entspannung und gesundheitsbewusstes Leben – ob Sauna, Fitness oder einfach Ruhe.

- **Parkmöglichkeiten:**

Zahlreiche Stellplätze auf dem privaten, geschlossenen Gelände sorgen für bequemes Parken.

---

### Lage & Umgebung:

Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre Nähe zum Strand, sondern auch durch die hervorragende Einbindung in eine Region voller Natur und Erholung:

Entdecken Sie malerische Rad- und Spazierwege, entspannen Sie im nahegelegenen Ekopark oder erleben Sie das vielfältige Freizeit- und Kulinarikangebot in Kołobrzeg. Ob als Hauptwohnsitz, Ferienwohnung oder Kapitalanlage – diese Lage erfüllt viele Wünsche.

---

Tauchen Sie ein in die besondere Atmosphäre der Ostsee – dieses Apartment vereint stilvolles Wohnen, naturnahe Erholung und sichere Investition in einer der beliebtesten Lagen Polens.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen – mehr Informationen zur Immobilie und einer möglichen Besichtigung erhalten Sie auf Anfrage.

### Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 04.06.2024

**Alter Preis:** 689.000 PLN

**Gesamtfläche:** 43,40 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2023

**Standard:** Perfekt

**Zustand des Gebäudes:** Neuwertig

**Wandmaterial:** Porenbeton

**Küchentyp:** Kochnische

**Erdgeschoss:** Ja

**Anzahl der Stockwerke (inkl. EG):**

4

**Warmwasseraufbereitung:** Gas-Durchlauferhitzer (2-Kreislauf)

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

**Telefonanschluss:** Ja

**Aufzug im Gebäude:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Kabelfernsehen:** Ja

**Kühlschrank:** Ja

**Waschmaschine:** Ja

**Backofen:** Ja

**Geschirrspüler:** Ja

**Alarmanlage:** Ja

**Videoüberwachung:** Ja

**Türsprechanlage:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Bodenbelag:** Fliesen, Paneel

**Einfriedung:** Komplett eingezäunt

**Garage:** Ja

**Garten:** Ja

**Behindertengerecht:** Ja

**Ausrichtung:** Ost

**Badausstattung:** Waschbecken, Dusche, Handtuchheizkörper, WC, Waschmaschine

Diese neuwertige Wohnung im Erdgeschoss eines modernen Apartmenthauses aus dem Jahr 2023 bietet auf 43,40 m<sup>2</sup> komfortables Wohnen in idealem Zustand. Die helle Kochnische ist vollständig

ausgestattet mit Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler und bietet einen offenen Wohncharakter.

Die Immobilie punktet mit hochwertiger Ausstattung, darunter Kunststofffenster, moderne Fliesen- und Paneelböden sowie eine effiziente Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung über einen 2-Kreislauf-Gasboiler.

Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich und eignet sich auch für Personen mit eingeschränkter Mobilität. Das gepflegte Badezimmer ist ausgestattet mit Dusche, Waschbecken, WC, Waschmaschine und einem Handtuchheizkörper.

Sicherheit wird großgeschrieben: Eine Alarmanlage, Videoüberwachung und eine Türsprechanlage sorgen für zusätzliche Geborgenheit. Der Zugang zum Gebäude ist durch ein komplettes Umzäunungssystem gesichert.

Zusätzliche Annehmlichkeiten wie Aufzug, Internet, Kabelfernsehen und Telefonanschluss runden das Angebot ab. Der Ostenblick sowie ein privater Gartenbereich und die Garage

machen dieses Angebot besonders  
attraktiv.

## **Eigenschaften der Immobilie**

Erdgeschoss   Aufzug   Zaun   Garage   Garten   Barrierefrei  
an der Ostsee

## **Ziegenberg**

Sianożęty (deutsch Ziegenberg) liegt im Gebiet von Ustronie Morskie zwischen Kolberg und Mielno. Der Ort besitzt einen langen, feinen Sandstrand mit mächtigen Dünen. Sianożęty ist ein ruhiger Ferienort, der vor allem Erholungssuchende anzieht. In der Umgebung gibt es einige Campingplätze und Ferienhäuser. Das Seeklima hier ist mild mit sauberer, salzhaltiger Luft.

## **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.



**Lukasz Szulborski**

**+49 172 971 53 41**

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.