



Familienfreundliches Reihenhauses mit Garten und Garage in ruhiger Wohnlage in Kolberg

283,000 € (1,199,000 PLN)

Baujahr 1992 8 Zimmer ~240 m²

Beschreibung

Familienfreundliches Reihenhauses mit Garten, Terrasse und Garage - bezugsfrei ab September 2024

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Reihenhauses mit einer Wohnfläche von ca. 240 m² (Nutzfläche ca. 218,81 m²) auf zwei Etagen plus ausgebautem Dachgeschoss bietet viel Platz für die ganze Familie. Auf einem rechteckigen Grundstück von ca. 236 m² gelegen, befindet sich die Immobilie in einer ruhigen Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern – ideal für ein entspanntes Leben in stadtnaher Umgebung.

Highlights der Immobilie:

- **Geräumiger Eingangsbereich (Hol)**

- **Voll ausgestattete Küche** mit allem, was das Herz begehrt:
Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler
- **Zwei offene Küchenbereiche (Küchenzeilen)** integrieren sich harmonisch in den Wohnraum
- **4 Bäder** und **1 separates WC** sorgen für maximalen Komfort im Familienalltag
- **7 Zimmer**, darunter ein großzügiger, lichtdurchfluteter **Wohnbereich mit Kamin**. Der Kamin sorgt für behagliche Wärme im Wohnzimmer sowie im ausgebauten Dachgeschoss
- **Zwei Schlafzimmer im Dachgeschoss** mit eigenem Bad
- **Direkter Zugang zu drei Terrassen** – ideal zum Sonnenbaden oder entspannten Frühstück im Freien
- **Private Garage** für 1 Auto sowie zusätzlicher Hauswirtschaftsraum
- **Garten** mit viel Platz zum Spielen oder Gärtnern

Technische Ausstattung:

- Baujahr: **1992**
- Zustand: **gut gepflegt**
- Wände: **Ziegelbauweise**
- Dach: **Metalldach (Blachodachówka)**
- **Gaszentralheizung** mit moderner, zweikreisiger Gastherme
- **Städtische Wasser- und Abwasserversorgung**, Stromanschluss mit 400V
- **Internet, Kabel-TV, Telefonanschluss** vorhanden
- **Kunststofffenster, Gegensprechanlage, mechanische Belüftung**

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer friedlichen Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Spielplätze sind schnell erreichbar. Zudem geben nahegelegene Bushaltestellen, der Bahnhof (PKP) sowie ein attraktiver Rad- und Spazierweg eine ideale Anbindung – sogar bis hin zur Ostseeküste!

Ob als großzügiges Familiendomizil oder als Investition in eine lebenswerte Zukunft – dieses Haus wird Sie begeistern.

Bezugsfrei ab dem 30. September 2024.

Jetzt entdecken und verlieben!

Details

Reihenhaus mit Garten und Garage –
Verfügbar ab 30.09.2024

Objekttyp: Haus (Reihenhaus)

Baujahr: 1992

Gesamtfläche: 240,00 m²

Wohnfläche: 218,81 m²

Grundstücksfläche: 236,00 m²

Grundstücksform: Rechteck

Lage des Grundstücks: Flaches
Gelände

Standard: Gut

Zustand des Gebäudes: Gut

Wandmaterial: Ziegel

Dachdeckung: Blechdachziegel

Fenster: Kunststofffenster

Anzahl Stockwerke (inkl. EG): 2

Dachgeschoss: Ausgebaut

Ausstattung

- Küche: Offene Küche
- Badezimmer: 4
- WC separat: 1
- Badezimmereinrichtung:
Dusche, WC
- Terrasse: Ja (3 Terrassen)

- Garten: Ja
- Kamin: Ja
- Wirtschaftsraum: Ja
- Garage: Ja (1 Stellplatz)
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Warmwasser: Zweikreis-
Gastherme
- Stromanschluss: Ja (400V
Starkstrom)
- Gasanschluss: Ja
- Wasserversorgung: Stadtwasser
- Abwasser: Städtisch
- Belüftung: Ja
- Telefonanschluss: Ja
- Internet: Ja
- Kabelfernsehen: Ja
- Gegensprechanlage: Ja

Haushaltsgeräte inklusive

- Kühlschrank
- Backofen
- Geschirrspüler

Verfügbarkeit: Ab dem 30.09.2024

Monatliche Kosten

- Stadtsteuer: €36 (PLN 153)

- Müllabfuhr: €13 (PLN 55)
- Gas (Heizung und Warmwasser):
Ø €106 (PLN 450)
- Strom: Ø €77 (PLN 325)
- Wasser/Abwasser: Ø €29 (PLN 124)

Die Immobilie besticht durch ihre ruhige, dennoch zentrale Lage und

die gute Raumaufteilung über zwei Etagen mit ausgebautem Dachboden. Ein gepflegter Garten, drei Terrassen und ein gemütlicher Kamin sorgen für hohen Wohnkomfort. Ideal für Familien oder Paare, die ein geräumiges und solides Zuhause suchen.

Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee Gas Garage Garten Kamin Terrasse

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.

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.