



## **Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in Kolberg - sofort bezugsfertig**

**282,000 € (1,200,000 PLN)**

Baujahr 2024 3 Zimmer ~83 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in Kołobrzeg -  
Bezugsfertig und komfortabel ausgestattet**

Entdecken Sie diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 82,80 m<sup>2</sup>, gelegen im 2. Obergeschoss eines neuen, modernen Gebäudes auf einem geschlossenen Wohnareal in Kołobrzeg. Ein Highlight der Immobilie ist der großzügige Balkon mit einer Fläche von 17,28 m<sup>2</sup> – ideal zum Entspannen und Genießen sonniger Tage.

### **Raumaufteilung:**

- Flur
- Eingangsbereich mit Garderobe
- Großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zum Balkon

- Zwei separate Schlafzimmer
- Begehbarer Kleiderschrank
- Modernes Badezimmer

Die Wohnung befindet sich in einem neuwertigen Zustand – stilvoll und mit viel Liebe zum Detail eingerichtet. Die Einrichtung wurde hochwertig umgesetzt, unter anderem mit Möbeln der renommierten polnischen Marke Kler. Auf den Böden wurden pflegeleichte Fliesen verlegt, die für eine moderne und elegante Atmosphäre sorgen.

Dank großer Kunststofffenster (PVC) ist die Wohnung hell und lichtdurchflutet. Die Beheizung sowie die Warmwasserversorgung erfolgen über das städtische Versorgungsnetz – bequem und zuverlässig. Das Gebäude verfügt selbstverständlich über einen Aufzug für barrierefreien Zugang.

### **Zusätzliche Ausstattung:**

- Abstellraum (Keller) zur alleinigen Nutzung
- Zwei Stellplätze in der Tiefgarage

### **Monatliche Nebenkosten:**

Derzeit belaufen sich die monatlichen Betriebskosten auf ca. €159 (PLN 677,01). Darin enthalten sind Vorauszahlungen für Heizung, Warm- und Kaltwasser, Abfallentsorgung, Pflege der gemeinschaftlichen Anlagen sowie ein Beitrag zum Instandhaltungsfonds.

### **Lage - Alles in Ihrer Nähe:**

Die Lage überzeugt durch kurze Distanzen zu vielfältiger Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten:

- Schwimmbad
- Fluss und Meeresküste
- Einkaufsmöglichkeiten
- Krankenhaus
- Fitnessstudio

- Schule und Kindergarten
- Kirche
- Gastronomische Angebote in fußläufiger Entfernung

Diese Immobilie eignet sich hervorragend als Erst- oder Zweitwohnsitz, Ferienapartment oder Kapitalanlage in einer der beliebtesten Küstenstädte Polens.

Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

## Details

### Wohnung zu verkaufen - Neuwertig und ideal gelegen

**Verfügbar ab:** 17.04.2025

**Wohnfläche:** 82,80 m<sup>2</sup>

#### **Eigentumsform am Grundstück:**

Miteigentum (Anteil: 1)

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2024

**Bauweise:** Großtafelbauweise

**Standard:** Perfekter Zustand

#### **Raumaufteilung und Ausstattung:**

- **Küche:** Offene Küche  
(Küchenzeile)
- **Badezimmer:** 1
- **Etagenzahl (inkl.  
Erdgeschoss):** 4
- **Fußbodenbelag:** Fliesen

### Technische Anschlüsse / Ausstattung:

- **Warmwasserversorgung:**  
Städtisches Netz
- **Heizung:** Zentralheizung aus  
städtischem Netz
- **Aufzug:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Kühlschrank:** Ja
- **Backofen:** Ja
- **Geschirrspüler:** Ja
- **Mikrowelle:** Ja
- **Video-/Gegensprechanlage:**  
Ja

### Weitere Merkmale:

- **Einfriedung:** Vollständig  
umzäunt
- **Garage:** Ja

### Umgebung - alles in der Nähe:

- **Freibad/Hallenbad:** In der Nähe
- **Meer:** In der Nähe
- **Fluss:** In der Nähe
- **Einkaufsmöglichkeiten:** In der Nähe
- **Kindergarten:** In der Nähe
- **Grundschule:** In der Nähe
- **Bahnhof (PKP):** In der Nähe
- **Bushaltestelle (PKS):** In der Nähe
- **Marina/Yachthafen:** In der Nähe
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe
- **Apotheke:** In der Nähe
- **Fitnessstudio:** In der Nähe
- **Krankenhaus:** In der Nähe
- **Spielplatz:** In der Nähe

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Diese moderne und perfekt ausgestattete Wohnung befindet sich in einem neu erbauten Wohnblock aus dem Jahr 2024. Dank hochwertiger Ausstattung und optimaler Raumaufteilung bietet sie ein komfortables Wohnerlebnis für Einzelpersonen, Paare oder Familien. Die unmittelbare Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens macht sie besonders attraktiv.

**Eigenschaften der Immobilie**

Aufzug Gas Zaun Garage Balkon an der Ostsee

## **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.