



## Gribov: Stilvolles 3-Zimmer-Apartment mit großer Terrasse nahe dem Ostseestrand

**155,000 € (656,000 PLN)**

Baujahr 2025   3 Zimmer   ~43 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Stilvoller 3-Zimmer-Apartment mit großer Terrasse – nur wenige Schritte vom Strand entfernt**

Willkommen in Ihrem neuen Refugium an der Ostsee! Dieses charmante und hochwertig ausgestattete Apartment bietet eine fantastische Lage inmitten einer grünen, ruhigen Wohnanlage – ideal zum Entspannen, aber auch perfekt als Investition zur Vermietung.

### Highlights der Wohnanlage:

- Gepflegte, autofreie Wege und traumhafte Fahrradrouten direkt am Meer

- Moderne Freizeitanlagen im Grünen: Grillplätze, überdachte Pavillons, Fahrradständer, Spielplatz für Kinder sowie ein Outdoor-Fitnessbereich mit Überdachung
- Geplante Erweiterung um einen Swimmingpool und einen exklusiven Spa-Bereich mit Sauna – nur für Anwohner
- Volle Grundstückseigentum – ein sicheres Investment

### Das Apartment im Überblick:

- **Gesamtfläche:** 43,24 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3 – Wohnzimmer mit Küchenzeile (22,41 m<sup>2</sup>), Schlafzimmer (9 m<sup>2</sup>), weiteres Schlafzimmer (8,11 m<sup>2</sup>)
- **Badezimmer:** geräumig, mit Toilette
- **Terrasse:** großzügige 11,10 m<sup>2</sup> – ideal zur Entspannung im Freien
- **Etage:** Erdgeschoss eines ruhigen, nur einstöckigen Gebäudes
- **Deckenhöhe:** 2,71 m

### Ausstattung & Komfort:

- Außenrollläden für Sonnenschutz und Privatsphäre
- Fußbodenheizung in allen Räumen – besonders angenehm in der kühlen Jahreszeit
- Vorbereitung für Klimaanlage
- Hochwertige Eingangstür für zusätzliche Sicherheit
- Kunststofffenster
- Bodenbeläge: stilvolle Terrakottafliesen und pflegeleichte Laminatpaneele
- Modernes Türkommunikationssystem mit Gegensprechanlage
- Aufzug im Gebäude
- Überwachungssystem (Monitoring)
- Komplette umzäunte Wohnanlage für mehr Privatsphäre
- Zugang zur Tiefgarage
- Stadtwasser und zentrale Fernwärmeversorgung

## Lage & Umgebung:

Die Wohnanlage befindet sich in einem gesundheitsfördernden Mikroklima, das sich besonders positiv auf das Wohlbefinden – auch von Allergikern – auswirkt. Die Nähe zu einem Bahnhof sowie zur städtischen Busverbindung garantiert eine ausgezeichnete Anbindung.

## Wirtschaftlichkeit:

Die monatlichen Nebenkosten inklusive aller Vorauszahlungen betragen lediglich ca. €94–€118 (PLN 400–500), was die Wohnung auch aus wirtschaftlicher Sicht besonders attraktiv macht.

---

Genießen Sie die perfekte Kombination aus Natur, Komfort und durchdachter Planung – ideal als Zweitwohnsitz, Ferienwohnung oder Kapitalanlage. Entdecken Sie die Vorzüge dieses stilvollen Apartments bei einem persönlichen Besuch!

## Details

### **Moderne Neubauwohnung mit Terrasse in idealem Zustand**

Diese attraktive Erdgeschosswohnung mit einer Gesamtfläche von 43,24 m<sup>2</sup> befindet sich in einem modernen Apartmenthaus, das 2025 fertiggestellt wird. Die Wohnung überzeugt durch hohen Wohnkomfort, moderne Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung.

**Raumaufteilung:** - Wohnzimmer mit offener Küchenzeile: 22,41 m<sup>2</sup>

- Schlafzimmer 1: 9 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2: 8,11 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 1

### **Ausstattung und Standard:** -

Zustand: Ideal – bezugsfertig nach Fertigstellung

- Bauweise: Ytong
- Fußboden: Terrakotta und Laminat
- Fenster: Kunststoff
- Gebäudetechnisch auf dem neuesten Stand mit Aufzug, Videoüberwachung und Gegensprechanlage
- Heizung sowie Warmwasser über das städtische Netz

- Vollständig umzäuntes Grundstück
- Garage vorhanden

**Lage:** Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gut vernetzten Umgebung. Der nächste Bahnhof (PKP) sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar.

**Sonstiges:** - Erdgeschosswohnung mit einer Raumhöhe von 271 cm  
- Das Haus verfügt über nur ein

Geschoss

- Grundstücksform: Eigentum
- Grundstücksanteil: 1

**Optionale Kosten:** - Kauf einer Garage: €9.400 (PLN 40.000)

Diese Wohnung ist eine hervorragende Option für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die modernes, urbanes Wohnen in einem hochwertigen Neubauprojekt suchen.

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss   Aufzug   Zaun   Garage

## Gribow

Grzybowo (deutsch Gribow) ist ein Ferienort unmittelbar westlich von Kolberg (Kołobrzeg). Der Ort liegt am breiten Sandstrand und grenzt an einen Kiefernwald, der zum Küstenschutzpark gehört. Viele moderne Ferienhäuser und Hotels prägen das Ortsbild. Grzybowo profitiert von seinem milden Seeklima. Der feine Sandstrand und die saubere Luft machen den Ort besonders für Familien mit Kindern attraktiv.

## 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.