



Familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Gollnow – 93,5 m² im 1. OG

172,000 € (733,975 PLN)

Baujahr 2022 4 Zimmer ~94 m²

Beschreibung

Familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Goleniów

Wir freuen uns, Ihnen eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von **93,50 m²** im 1. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses in **Goleniów** anbieten zu können. Diese Immobilie kombiniert modernen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem attraktiven Standort.

Raumaufteilung:

- **Schlafzimmer 1:** 13,36 m²
- **Schlafzimmer 2:** 8,83 m²
- **Schlafzimmer 3:** 11,82 m²

- **Wohnzimmer mit Küchenbereich:** 38,88 m²
- **Badezimmer:** 4,19 m²
- **Separates WC:** 4,14 m²
- **Flur:** 12,28 m²
- **Balkon:** 3,75 m²

Die großzügigen Fenster sorgen für viel Tageslicht in allen Räumen und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Zusätzliche Optionen:

Es besteht die Möglichkeit, einen **Stellplatz in der Tiefgarage** zu erwerben — Preis: **€9.112 (PLN 39.000)**.

Verfügbare Medien und technische Ausstattung:

- Fernwärme (aus städtischem Netz – PEC)
- Stromversorgung
- Kalt- und Warmwasser
- Abwasseranschluss (Schmutz- und Regenwasser)
- Belüftungsanlage
- TV-Anschlüsse, Internet, Gegensprechanlage

Gebäudeausstattung:

Das Gebäude wurde bereits fertiggestellt und überzeugt mit moderner Ausstattung:

- **Aufzug**
- **Tiefgarage**
- **Außenparkplätze**
- **Keller- / Abstellräume** für Bewohner

Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über das städtische Fernwärmenetz – eine komfortable und umweltfreundliche Lösung.

Weitere verfügbare Einheiten:

Im gleichen Gebäude stehen ebenfalls:

- **3-Zimmer-Wohnungen** und
- **4-Zimmer-Wohnungen**

mit **Balkonen oder Terrassen** zur Verfügung. Gerne stellen wir Ihnen die passenden Objekte vor.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Professionelle Unterstützung bei der Finanzierung ist auf Wunsch möglich.

Details

**Immobilienangebot –
Eigentumswohnung im Erstbezug**

Preis (vorher): 683.550 PLN

Wohnfläche: 93,50 m²

Grundstücksart: Eigentum

Objekttyp: Wohnung im
Mehrfamilienhaus

Baujahr: 2022

Bauweise: Betonblockbau

Gebäudestandard: Rohbau / Neubau
(Entwicklerstandard)

Zustand: Neubauzustand

Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss): 3

Deckenhöhe: 2,60 m

Aufteilung:

- Geräumiger, offener Wohnbereich mit Küchenanschluss (Wohnküche / offener Küchenbereich)
- Zwei Balkone mit je ca. 3 m² Fläche
- Helle Räume durch große Fensterflächen
- Ideal für Familien oder Paare, die großzügiges Wohnen schätzen

Ausstattung und Extras:

- **Personenaufzug:** Ja – barrierefreier Zugang zu allen Etagen
- **Garage:** Ja
- **Anzahl der Stellplätze:** 2
Privatparkplätze
- **Balkone:** 2 – perfekte Orte zum Entspannen

Lage und Infrastruktur:

Das Objekt befindet sich in einem neu errichteten Wohnkomplex in ruhiger Lage. Moderne Architektur trifft auf durchdachte Raumaufteilung. Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar.

Sonstiges:

Die Wohnung wird im **Entwicklerstandard** übergeben – ideal für Käufer, die ihre eigenen Gestaltungsideen umsetzen möchten.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Garage Balkon

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.

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41