



## Moderne 2-Etagen-Wohnung in Gollnow mit Möbeln und Top-Lage zu verkaufen

**185,000 € (790,000 PLN)**

Baujahr 2008 3 Zimmer ~85 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### **Zu verkaufen: Modernes 2-Etagen-Apartment in Goleniów**

Entdecken Sie dieses moderne und bezugsfertige 2-stöckige Apartment im Herzen von Goleniów, gelegen im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die durchdachte Raumaufteilung und die stilvolle Einrichtung schaffen eine komfortable Wohnatmosphäre – ideal für Familien, Paare oder alle, die das Leben in ruhiger Umgebung schätzen.

#### **Raumaufteilung**

**1. Ebene:** - Großzügiges Wohnzimmer mit offener, vollständig ausgestatteter Einbauküche

- Eingangsbereich/Flur
- Gäste-WC

- 2. Ebene:** - Zwei helle Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer mit Badewanne
  - Separate Ankleide / begehbare Kleiderschrank
  - Flur

### **Ausstattung**

Das Apartment ist im zeitgemäßen Stil eingerichtet und erfordert keinerlei zusätzliche Investitionen. Es wird vollständig möbliert verkauft – wie auf den Fotos zu sehen,

- inklusive: - Einbauküche mit Elektrogeräten
- Voll ausgestattetes Wohnzimmer
  - Bett im Schlafzimmer

Zur Wohnung gehört außerdem ein separater Kellerraum – ideal zur Aufbewahrung zusätzlicher Haushaltsgegenstände.

### **Nebenkosten**

- Monatliches Hausgeld für 3 Personen: ca. €140 (PLN 600), inklusive Vorauszahlungen für Kaltwasser, Müllabfuhr und Treppenhausreinigung
- Heizung: Zwei-Stufen-Gasetagenheizung. Höchste Monatsrechnung bislang: ca. €89 (PLN 380) – Heizung und Warmwasser inbegriffen
- Stromkosten nach individuellem Verbrauch

### **Lage**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Goleniów, umgeben von Natur – mit direktem Zugang zu einem Waldgebiet und einer Fahrradrouten Richtung Lubczyna.

Das Wohnareal ist umzäunt und videoüberwacht und bietet Sicherheit und Komfort für alle Bewohner.

Parkmöglichkeiten sind auf dem Gelände vorhanden.

---

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses charmante Zuhause persönlich vorzustellen!

# Goleniów

## #WohnungZuVerkaufen

## #ImmobilienPolen

### Details

**Zu verkaufen: Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Garage und Keller in sehr gutem Zustand**

**Verfügbar ab:** 01.04.2024

**Alter Preis:** 850.000 PLN

**Wohnfläche:** 85,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2008

**Gesamtanzahl der Etagen (inkl. EG):** 3

#### Ausstattung:

- **Zustand der Immobilie:** Sehr gut
- **Zustand des Gebäudes:** Neuwertig
- **Wandmaterial:** Andere
- **Etagenzahl des Gebäudes:** 3
- **Keller:** Ja
- **Anschluss an Gasnetz:** Ja
- **Internetanschluss:** Ja
- **Kabelfernsehen:** Ja
- **Videoüberwachung:** Ja

- **Umzäunung:** Vollständig eingezäunt

#### Raumaufteilung:

- **Zimmeranzahl:** 3
- **Küche:** Offene Küche (Küchenzeile)
- **Badezimmer:** 1
- **Separates WC:** 1
- **Garderobe:** Ja

#### Weitere Ausstattung:

- **Garage:** Ja
- **Küche ausgestattet mit:**
  - Kühlschrank
  - Backofen

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem modernen Wohnblock aus dem Jahr 2008 und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung. Die Immobilie befindet sich in einem idealen Zustand –

Sie können ohne zusätzlichen Renovierungsaufwand einziehen.

Die offene Küche ist funktional gestaltet und mit modernen Geräten wie Kühlschrank und Backofen ausgestattet. Das großzügige Wohnzimmer geht direkt in die Küche über und bietet Zugang zu den privaten Räumlichkeiten.

Ein Highlight ist die vorhandene Garderobe, die für zusätzliche Stauraummöglichkeiten sorgt. Ein separates WC ergänzt das moderne Badezimmer, was besonders bei Familien oder Gästen für Komfort sorgt.

Das Gebäude ist vollständig umzäunt, verfügt über eine Videoüberwachung und bietet somit zusätzliche Sicherheit für die Bewohner. Darüber hinaus steht eine Garage zur Verfügung, die im Preis inbegriffen ist.

Infrastruktur wie Gasanschluss, Internetzugang und Kabelfernsehen ist bereits vorhanden und betriebsbereit.

**Diese Immobilie bietet alles, was man für ein komfortables Wohnen braucht – in einem gepflegten Umfeld und einer ruhigen Lage.**

## Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Zaun Garage Garderobe Garten

## 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