



## Exklusive 3-Zimmer-Neubauwohnung in Kolberg mit Terrasse & Tiefgarage, bezugsfertig

**342,000 € (1,450,000 PLN)**

Baujahr 2023   3 Zimmer   ~61 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Exklusive 3-Zimmer-Wohnung in Kołobrzeg – Premium-Ausstattung, sofort bezugsfertig**

Genießen Sie Komfort und modernes Wohnen in einer stilvollen Neubauwohnung im attraktiven Stadtteil Podczele in Kołobrzeg. Diese exklusive Immobilie befindet sich im zweiten Stock eines zeitgenössischen Apartmenthauses aus dem Jahr 2023 – ideal für anspruchsvolle Käufer, die Luxus und Funktionalität verbinden möchten.

### Hauptmerkmale der Immobilie:

- **Wohnfläche:** 61,50 m<sup>2</sup>

- **Lage:** Kołobrzeg – Podczele, beliebtes und schnell wachsendes Küstenviertel
- **Stockwerk:** 2. Etage (von insgesamt 4)
- **Baujahr:** 2023
- **Zustand:** Neubau, unbenutzt, bezugsfertig
- **Zimmer:** 3 helle Zimmer inklusive offener Küche
- **Terrasse:** Großzügige Terrasse für entspannte Stunden im Freien
- **Küche:** Moderner Küchenbereich mit Einbauküche

### **Ausstattung:**

Die Wohnung ist vollständig und hochwertig im Premium-Standard ausgestattet und möbliert. Folgende Geräte und Einrichtungen sind bereits im Preis inbegriffen:

- Klimaanlage
- Internetanschluss
- Kühlschrank
- Geschirrspüler
- Backofen
- Herd

Moderne Kunststofffenster sorgen für Energieeffizienz und Schallschutz.

### **Zusätzliche Annehmlichkeiten:**

- **Privater Abstellraum:** praktische Lagermöglichkeiten
- **Tiefgaragenstellplatz:** sicher und komfortabel
- **Aufzug vorhanden** – barrierefreier Zugang zur Wohnung
- **Energieausweis vorhanden**

### **Rechtliche Angaben:**

- **Eigentumsform:** Volleigentum mit eingetragenem Grundbuch

### **Besonderheiten:**

Diese Immobilie wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet und überzeugt durch:

- Hochwertige Materialien und stilvolles Design

- Funktionale Raumaufteilung
- Ideal als Hauptwohnsitz, Ferienwohnung oder Kapitalanlage
- Keine zusätzlichen Investitionen erforderlich – einfach einziehen und wohlfühlen

### Nebenkosten (Beispielangaben):

Hausgeld, Energie- und Verwaltungskosten auf Anfrage.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich erworben werden für ca. **€15.300 (PLN 65.000)**.

Ein separater Abstellraum steht ebenfalls zur Verfügung für ca. **€2.470 (PLN 10.500)**.

---

Vereinbaren Sie jetzt eine Besichtigung und entdecken Sie Ihr neues Traumzu Hause an der polnischen Ostsee!

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 11.06.2024

**Stadtteil/Siedlung:** Podczele

**Gesamtfläche:** 61,21 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2023

**Standard:** Perfekter Zustand

**Zustand des Gebäudes:** Perfekter Zustand

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Offene Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Badezimmerfläche:** 4,29 m<sup>2</sup>

**Anzahl der WCs:** 1

**Zimmerflächen:** 11,57 m<sup>2</sup>, 11,71 m<sup>2</sup>, 7,07 m<sup>2</sup>, 27,65 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 3

**Warmwasserquelle:** Fernwärme

**Heizung:** Wärmepumpe

**Telefonanschluss:** Ja

**Aufzug im Gebäude:** Ja

**400V Starkstromanschluss:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Klimaanlage:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Kabelfernsehen:** Ja

**Kühlschrank:** Ja

**Waschmaschine:** Ja

**Backofen:** Ja

**Geschirrspüler:** Ja

**Alarmanlage:** Ja

**Videoüberwachung:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Bodenbeläge:** Dielen, Feinsteinzeug, Fliesen, Parkett

**Umzäunung:** Komplette eingezäunt

**Garage:** Ja

**Anzahl der Balkone:** 1

**Balkonfläche:** 18,35 m<sup>2</sup>

**Terrasse:** Ja

**Anzahl der Terrassen:** 1

**Terrassenfläche:** 18 m<sup>2</sup>

**Badezimmerausstattung:**

Waschmaschine, Dusche,

Handtuchheizkörper, WC, Waschbecken

**Mikrowelle:** Ja

## **Eigenschaften der Immobilie**

Aufzug   Gas   Klimaanlage   Zaun   Garage   Terrasse   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.



**Lukasz Szulborski**

**+49 172 971 53 41**

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.