



## Moderne Gartenwohnung in Kolberg – 2 Zimmer nahe Stadtzentrum und Ostsee

**142,000 € (601,710 PLN)**

Baujahr 2024   2 Zimmer   ~50 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit Garten – nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt**

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause oder Ihrer attraktiven Kapitalanlage in Kołobrzeg! Entdecken Sie diese moderne, sonnendurchflutete 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit einer Fläche von 49,95 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Garten von ca. 30 m<sup>2</sup>, gelegen in einer neu entstehenden Wohnanlage in attraktiver, stadtnaher Lage.

---

### Raumaufteilung:

- Geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche

- Schlafzimmer
  - Badezimmer
  - Flur
  - Praktischer Abstellraum / Garderobe
  - Privater Garten mit Zugang vom Wohnzimmer
- 

### **Gebäudeausstattung:**

- 5-geschossiges Wohngebäude mit leiser Aufzugsanlage
- Moderne Tiefgarage
- Zusätzliche Außenstellplätze
- Abstellräume für jede Wohnung

Die Architektur überzeugt mit einer klaren, ästhetischen Formensprache und einem funktionalen Grundriss. Insgesamt entstehen hier 36 komfortable Zwei- und Dreizimmerwohnungen – alle Einheiten mit Balkon oder – wie dieses Angebot – mit Garten im Erdgeschoss.

---

### **Fertigstellung geplant im 4. Quartal 2025**

Dieses Projekt bietet eine hervorragende Möglichkeit, Wohneigentum in einer beliebten Küstenregion zu erwerben. Die Immobilie eignet sich sowohl zur Eigennutzung – beispielsweise als Erst- oder Zweitwohnsitz – als auch zur renditestarken Vermietung über erfahrene lokale Agenturen.

---

### **Lage – Urban und gleichzeitig naturnah:**

- Nur ca. 800 m zur Altstadt
- Ca. 1.300 m zum Küstenpark
- Ca. 1.600 m zum Hauptbahnhof
- Gute Anbindung an öffentlichen Nahverkehr

In unmittelbarer Umgebung befinden sich: - Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie - Schulen und Kindergärten - Apotheken, Ärzte und weitere Dienstleistungen - Kirchen, Sport- und Freizeitzentren mit Schwimmbad - Spazier- und Radwege für Aktive

---

### Besondere Merkmale der Investition:

- Attriver Einführungspreis im Vorverkauf
- Immobilie kann über eine Hypothek finanziert werden
- Hochwertige Baustoffe und moderne Technik
- Erfahrene und zuverlässige Projektentwicklung

Ob Sie einen ruhigen Ort zum Leben an der Ostsee suchen oder Ihr Kapital sicher anlegen möchten – diese Wohnung ist eine hervorragende Wahl. Die Kombination aus hoher Bauqualität, strategischer Lage und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bietet Ihnen langfristigen Wohnkomfort oder stabile Mieteinnahmen.

---

**Jetzt vormerken und sich die besten Einheiten mit Garten oder Balkon sichern!**

## Details

**Immobilientyp:** Wohnung

**Gesamtfläche:** 49,95 m²

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Anteil am Grundstück:** 1

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2024

**Standard:** Bauträgerstandard

**Gebäudestatus:** Baubeginn erfolgt

**Wandmaterial:** Silikat

**Küchentyp:** Kochnische

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Erdgeschoss:** Ja

**Anzahl der Stockwerke (inkl. EG):** 5

**Keller:** Ja

**Aufzug im Gebäude:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Garage:** Ja

**Garten:** Ja

**Ankleidezimmer:** Ja

**Barrierefrei:** Ja

**Terrasse:** Ja

**Anzahl der Terrassen:** 1

## Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee   Erdgeschoss   Keller   Aufzug   Gas   Garage   Garten  
Garderobe   Barrierefrei   Terrasse   Balkon

## 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.