



Exklusive Maisonette-Wohnung in Kolberg – stilvoll wohnen nur wenige Schritte vom Meer

303,000 € (1,290,000 PLN)

Baujahr 2019 4 Zimmer ~103 m²

Beschreibung

Exklusive Maisonette-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung in Kolberg – nur wenige Schritte vom Meer entfernt

Wir freuen uns, Ihnen diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von 103 m² in der charmanten Küstenstadt Kołobrzeg (Kolberg) präsentieren zu dürfen. Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien, Menschen mit Sinn für Design oder Liebhaber der Ostsee, die ein Zweitwohnsitz oder ein einzigartiges Feriendomizil in naturnaher Lage suchen.

Raumaufteilung und Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in den oberen Etagen (3. und 4. Obergeschoss) eines gepflegten, ruhigen Wohngebäudes innerhalb einer geschlossenen, überwachten Wohnanlage. Sie verfügt über:

- **Vier großzügige Zimmer**, ideal nutzbar als Schlafzimmer, Wohnzimmer oder Arbeitsbereich,
- **Voll ausgestattete Küche** mit maßgefertigten Einbaumöbeln der renommierten „Węgrowiecka Fabryka Mebli“,
- **Zwei moderne Badezimmer** im zeitgemäßen Stil,
- **Sonnenterrasse** mit herrlichem Blick auf die grüne Umgebung,
- **Zusätzlicher Raum (ca. 30 m²)** im Dachgeschoss mit Dachfenster, Heizkörper und Laminatboden – ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum.

Die Räumlichkeiten sind stilvoll und mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Hochwertige Materialien wie maßangefertigtes italienisches und spanisches Parkett sowie dekorativer Strukturbeton an den Wänden unterstreichen den modernen Charakter der Wohnung und bieten höchsten Wohnkomfort.

Weitere Highlights

- **Tiefgaragenstellplatz** – im Preis inbegriffen,
- **Abstellraum für Fahrräder**,
- **Gepflegter Zustand**, bezugsfertig ohne weitere Renovierungsarbeiten,
- **Hell & freundlich**, durch zahlreiche Fenster und geschickte Raumaufteilung.

Lage

Die Lage der Immobilie kombiniert Erholung mit Urbanität. Die Ostsee und die beliebte Promenade von Kołobrzeg erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß. Trotz der Nähe zum Herzen des Ferienortes liegt die Wohnung in einer ruhigen und sicheren Gegend.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie Cafés, Restaurants, Friseur- und Kosmetiksalons sowie Nahversorger und eine gute Infrastruktur für Familien mit Kindern – inklusive Kindergärten und Schulen.

Fazit

Diese exklusive Immobilie bietet nicht nur eine ausgezeichnete Wohnqualität, sondern auch eine seltene Kombination aus Stil, Lage und Funktionalität. Ob als fester Wohnsitz oder als Ferienwohnung – diese Wohnung ist ein echtes Juwel an der Ostseeküste.

Verhandlungsbasis.

Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und lassen Sie sich von der Einzigartigkeit dieser Wohnung begeistern!

Details

**Eigentumswohnung zum Verkauf –
idealer Zustand, sofort bezugsfertig ab
01.09.2024**

Kaufpreis (alte Preisangabe): 1.370.000
PLN

Wohnfläche: 103,00 m²

Verfügbarkeit: ab 01.09.2024

Gebäudetyp: Wohnblock

Baujahr: 2019

Etagenzahl (inkl. Erdgeschoss): 5

Etagenhöhe: 2,60 m

Zustand der Immobilie: Idealzustand

Grundstücksanteil: Miteigentum (Anteil:
1)

Wandmaterial: Ytong

Raumaufteilung & Ausstattung

- **Anzahl der Zimmer:** 1
Hauptwohnraum (Zimmerfläche:
16,33 m²)

- **Küche:** Offene Küche im Wohnbereich (Wohnküche), Fläche: 20 m²
- **Badezimmer:** 1
- **Gäste-WC:** 1

Ausstattung & Merkmale

- **Heizung:** Fernwärme (städtisches Netz)
- **Warmwasser:** Fernversorgung durch städtisches Netz
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Bodenbeläge:** Paneele, Parkett, Terrakotta, Holzdielen
- **Aufzug:** vorhanden
- **Gasanschluss:** vorhanden
- **Sicherheitsausstattung:**
 - Alarmanlage
 - Sicherheitsdienst
 - Überwachungskameras (Video-Monitoring)
 - Gegensprechanlage

Außenbereich

- **Garage:** vorhanden
- **Umzäunung:** voll umzäuntes Gelände

Infrastruktur in der Nähe

- Kindergarten: in der Nähe
- Grundschule: in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel: in der Nähe
- Gastronomie: in der Nähe
- Fitnessstudio: in der Nähe
- Bankfiliale: in der Nähe

Diese moderne Wohnung in einem Wohnblock aus dem Jahr 2019 befindet sich in einem idealen Zustand und überzeugt durch hochwertige Materialien, durchdachten Grundriss sowie zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die für Komfort und Sicherheit sorgen. Dank der ausgezeichneten Lage mit Nähe zu Schulen, Kindergärten, Nahverkehr, gastronomischen Einrichtungen und Fitnessmöglichkeiten eignet sich die Immobilie ideal für Familien und anspruchsvolle Stadtbewohner.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!

Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Gas Sicherheit Zaun Garage 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.