



## Modernes Apartment in Kolberg nahe Strand & Zentrum – Top Lage für Investoren

**165,000 € (698,000 PLN)**

Baujahr 2013   2 Zimmer   ~35 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Modernes Apartment im Herzen des Hafens von Kołobrzeg – Perfekte Lage, attraktive Investition**

Zum Verkauf steht ein stilvolles Apartment mit einer Fläche von 34,62 m<sup>2</sup>, gelegen an der ul. Portowa im Zentrum des renommierten Hafens von Kołobrzeg. Die Immobilie befindet sich im ersten Stock eines modernen, fünfstöckigen Apartmenthauses aus dem Jahr 2015.

#### Aufteilung der Wohnung:

- Heller Wohnbereich mit offener, voll ausgestatteter Küchenzeile

- Separates Schlafzimmer mit gemütlicher Atmosphäre
- Elegantes Badezimmer mit moderner Ausstattung
- Balkon mit Ausblick

### **Ausstattung und Materialien:**

Das Apartment wurde mit hochwertigen Materialien ausgestattet:

- Im Wohnzimmer und Bad wurde weiße Keramikfliese gewählt, was dem Raum eine helle und saubere Optik verleiht
- Im Schlafzimmer sorgt ein Holzfußboden für Wärme und Komfort
- Die Wohnung ist vollständig möbliert und mit allen notwendigen Haushaltsgeräten ausgestattet, was einen sofortigen Bezug oder eine sofortige Vermietung ermöglicht

### **Lage – zwischen Stadtzentrum und Ostseestrand:**

Die perfekte Lage macht dieses Apartment zu einer äußerst attraktiven Option – sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage:

- Nur ca. 150 Meter vom Stadtzentrum entfernt
- Nur ca. 350 Meter bis zum Sandstrand der Ostsee
- In der Umgebung: zahlreiche Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Sehenswürdigkeiten wie der Leuchtturm, die Strandpromenade und das bekannte Seebrücke
- Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich ein kleines Restaurant
- Öffentliche Parkplätze stehen direkt vor dem Gebäude zur Verfügung

### **Investitionspotenzial:**

Dank der ausgezeichneten Lage und der hochwertigen Ausstattung ist diese Immobilie eine hervorragende Investition. Das Apartment wird ganzjährig an Gäste vermietet und generiert dadurch einen stabilen Einnahmenfluss.

Entdecken Sie das perfekte Zusammenspiel aus Komfort, Funktionalität und maritimer Atmosphäre – ideal für alle, die das Leben an der polnischen Ostseeküste genießen oder in eine attraktive Ferienimmobilie investieren möchten.

## Details

**Objekttyp:** Wohnung  
**Verfügbar ab:** 02.04.2025  
**Gesamtfläche:** 34,62 m<sup>2</sup>  
**Gebäudetyp:** Apartmenthaus  
**Baujahr:** 2013  
**Standard:** Perfekter Zustand  
**Gebäudestatus:** Perfekter Zustand  
**Baumaterial:** Ziegel  
**Küchentyp:** Kochnische  
**Anzahl der Badezimmer:** 1  
**Zufahrtsstraße:** Ruhige Straße  
**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**  
5  
**Raumhöhe:** 260 cm  
**Warmwasser:** Städtisches Netz  
**Heizung:** Fernwärme aus dem städtischen Netz  
**Telefonanschluss:** Ja  
**Aufzug im Gebäude:** Ja

**400V Stromanschluss (Starkstrom):** Ja  
**Internetanschluss:** Ja  
**Kabelfernsehen:** Ja  
**Gegensprechanlage:** Ja  
**Fenstertyp:** Kunststofffenster  
**Umzäunung:** Komplett umzäunt  
**Anzahl der Balkone:** 1  
**Ausrichtung – Süden:** Ja  
**Ausrichtung – Westen:** Ja

**Lage:**  
- Nähe zur Ostsee  
- Geschäft in der Nähe  
- Marina in der Nähe  
- Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe  
- Gastronomielokal in der Nähe

**Badezimmerausstattung:**  
- Dusche  
- Waschbecken  
- WC

## Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee   Aufzug   Zaun   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.