



## Familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Gollnow – 93,5 m<sup>2</sup> im 1. OG

**172,000 € (733,975 PLN)**

Rok budowy 2022    4 Pokoje    ~94 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Goleniów

Wir freuen uns, Ihnen eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von **93,50 m<sup>2</sup>** im 1. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses in **Goleniów** anbieten zu können. Diese Immobilie kombiniert modernen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem attraktiven Standort.

#### Raumaufteilung:

- **Schlafzimmer 1:** 13,36 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer 2:** 8,83 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer 3:** 11,82 m<sup>2</sup>

- **Wohnzimmer mit Küchenbereich:** 38,88 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** 4,19 m<sup>2</sup>
- **Separates WC:** 4,14 m<sup>2</sup>
- **Flur:** 12,28 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** 3,75 m<sup>2</sup>

Die großzügigen Fenster sorgen für viel Tageslicht in allen Räumen und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

### Zusätzliche Optionen:

Es besteht die Möglichkeit, einen **Stellplatz in der Tiefgarage** zu erwerben — Preis: **€9.112 (PLN 39.000)**.

### Verfügbare Medien und technische Ausstattung:

- Fernwärme (aus städtischem Netz – PEC)
- Stromversorgung
- Kalt- und Warmwasser
- Abwasseranschluss (Schmutz- und Regenwasser)
- Belüftungsanlage
- TV-Anschlüsse, Internet, Gegensprechanlage

### Gebäudeausstattung:

Das Gebäude wurde bereits fertiggestellt und überzeugt mit moderner Ausstattung:

- **Aufzug**
- **Tiefgarage**
- **Außenparkplätze**
- **Keller- / Abstellräume** für Bewohner

Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über das städtische Fernwärmenetz – eine komfortable und umweltfreundliche Lösung.

Weitere verfügbare Einheiten:

Im gleichen Gebäude stehen ebenfalls:

- **3-Zimmer-Wohnungen** und
- **4-Zimmer-Wohnungen**

mit **Balkonen oder Terrassen** zur Verfügung. Gerne stellen wir Ihnen die passenden Objekte vor.

---

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Professionelle Unterstützung bei der Finanzierung ist auf Wunsch möglich.

## Szczegóły

**Immobilienangebot –  
Eigentumswohnung im Erstbezug**

**Preis (vorher):** 683.550 PLN

**Wohnfläche:** 93,50 m<sup>2</sup>

**Grundstücksart:** Eigentum

**Objekttyp:** Wohnung im  
Mehrfamilienhaus

**Baujahr:** 2022

**Bauweise:** Betonblockbau

**Gebäudestandard:** Rohbau / Neubau  
(Entwicklerstandard)

**Zustand:** Neubauzustand

**Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 3

**Deckenhöhe:** 2,60 m

**Aufteilung:**

- Geräumiger, offener Wohnbereich mit Küchenanschluss (Wohnküche / offener Küchenbereich)
- Zwei Balkone mit je ca. 3 m<sup>2</sup> Fläche
- Helle Räume durch große Fensterflächen
- Ideal für Familien oder Paare, die großzügiges Wohnen schätzen

**Ausstattung und Extras:**

- **Personenaufzug:** Ja – barrierefreier Zugang zu allen Etagen
- **Garage:** Ja
- **Anzahl der Stellplätze:** 2 Privatparkplätze
- **Balkone:** 2 – perfekte Orte zum Entspannen

### Lage und Infrastruktur:

Das Objekt befindet sich in einem neu errichteten Wohnkomplex in ruhiger Lage. Moderne Architektur trifft auf durchdachte Raumaufteilung. Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar.

### Sonstiges:

Die Wohnung wird im **Entwicklerstandard** übergeben – ideal für Käufer, die ihre eigenen Gestaltungsideen umsetzen möchten.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

## Cechy nieruchomości

Aufzug   Garage   Balkon

## 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.

## Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

## Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41