



## **Exklusive 2-Zimmer-Wohnung in Kolberg – 400 m zum Strand, ideal als Investition**

**165,000 € (699,000 PLN)**

Rok budowy 2018    2 Pokoje    ~45 m<sup>2</sup>

### **Opis**

#### **Exklusive 2-Zimmer-Wohnung in Strandnähe – Komfort, Natur & Investitionspotenzial**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Meer! Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Lagen, nur 400 Meter vom breiten, feinsandigen Strand entfernt. Die Immobilie liegt in einer prestigeträchtigen, abgeschlossenen und gesicherten Anlage, die Ruhe, Privatsphäre und Sicherheit verspricht. Das Stadtzentrum von Kołobrzeg erreichen Sie in nur 8 Minuten mit dem Auto. In unmittelbarer Umgebung finden Sie außerdem den wunderschönen Ekopark sowie über 300 km gepflegte Radwege – ein Paradies für Naturliebhaber und Aktivurlauber.

### Die Wohnung im Überblick:

- **Perfekt für Paare, Familien oder als Kapitalanlage für die Ferienvermietung**
- **Geräumiges Schlafzimmer** mit großem Fenster und einer maßgefertigten Einbauschrankschrankwand – ideal für viel Stauraum und Ordnung.
- **Heller, offener Wohnbereich** mit modernem, voll ausgestattetem Küchenbereich – Kombination aus Funktionalität und zeitlosem Design.
- **Komplett ausgestattetes Badezimmer** mit stilvollem Interieur, hochwertiger Sanitärkeramik und praktischer Dusche.
- **Zusätzlicher Abstellbereich / Garderobe** mit großem Einbauschrankschrank – perfekt für saisonale Kleidung oder Haushaltsgegenstände.
- **Großzügige Terrasse mit Meerblick**, Blick auf den Pool und Spielplatz – der ideale Platz für den Morgenkaffee oder entspannte Abende im Freien.
- **Ideal für warme Sommertage** – genießen Sie Sonne und frische Seeluft direkt von Ihrer Terrasse aus.
- **Ganzjährig bewohnbar** – dank durchdachter Bauweise und hochwertiger Ausstattung ist diese Wohnung nicht nur als Feriendomizil, sondern auch als Dauerwohnsitz attraktiv.
- **Kinderfreundliche Wohnanlage** – viel Platz zum Spielen und sichere Umgebung für die Kleinsten.
- **Health & Wellness direkt vor der Tür** – Erholung und Wohlbefinden finden Sie im Fitness- und SPA-Bereich der Anlage.
- **Ein Hauch von Luxus**, der jeden Tag zu etwas Besonderem macht.

### Weitere Vorteile:

- **Viele Parkmöglichkeiten** innerhalb der privaten, gesicherten Wohnanlage.
- **Natur hautnah erleben** – erkunden Sie die Umgebung mit zahlreichen Wander- und Radwegen oder entspannen Sie im nahegelegenen Ekopark.
- **Zentrale Lage mit perfekter Erreichbarkeit** – das Zentrum von Kołobrzeg mit seinen touristischen Attraktionen, Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten liegt nur wenige Autominuten entfernt.

Ein Ort, an dem Sie zur Ruhe kommen oder investieren können

Diese Immobilie ist mehr als nur eine Wohnung – sie ist ein Lebensstil. Eine seltene Kombination aus luxuriösem Wohnkomfort und unmittelbarer Nähe zur Natur macht sie sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren besonders attraktiv. Verpassen Sie nicht diese außergewöhnliche Gelegenheit!

## Szczegóły

**Exklusive Wohnung zur Miete –  
Bezugsfrei ab dem 03.09.2024**

**Objekttyp:** Wohnung

**Gesamtfläche:** 45,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2018

**Standard:** Perfekt

**Gebäudezustand:** Neuwertig

**Wandmaterial:** Silikat

**Etagenanzahl (inkl. EG):** 5

**Etage:** [bitte angeben]

**Küche:** Offene Einbauküche  
(Küchenzeile)

**Badezimmerausstattung:**

- WC
- Handtuchheizkörper
- Dusche
- Waschbecken
- Waschmaschine

**Toilettenanzahl:** 1

**Fensterart:** Kunststofffenster

**Bodenbeläge:** Fliesen, Feinsteinzeug,  
Paneele

**Beheizung:** Fernwärme aus lokaler  
Versorgungsanlage

**Warmwasser:** Über städtisches Netz

**Stromversorgung:** 400V Anschluss  
vorhanden

**Ausstattung und Extras:**

- Aufzug
- Klimaanlage
- Internetanschluss
- Kabel-TV
- Telefonanschluss
- Mikrowelle
- Kühlschrank
- Geschirrspüler
- Backofen
- Waschmaschine
- Sicherheitsanlage (Alarm)
- 24/7 Sicherheitsdienst
- Videoüberwachung (Monitoring)
- Gegensprechanlage
- Empfang / Rezeption

- Sauna
- Garage
- Voll umzäuntes Grundstück
- Barrierefreier Zugang für Personen mit eingeschränkter Mobilität

### **Außenbereich:**

- Balkon: 1
- Ausrichtung: Süden & Westen
- Aussicht: Süd- und Westseite

### **Infrastruktur in der Nähe:**

- Schwimmbad
- Park
- Wald
- Meer
- Supermarkt
- Kindertagesstätte
- Kindergarten
- Grundschule
- Universität

- Busbahnhof (PKS)
- Yachthafen (Marina)
- Polizeistation
- Apotheke
- Restaurant
- Fitnessstudio
- Krankenhaus
- Bank
- Spielplatz

Diese moderne Wohnung im perfekt erhaltenen Apartmenthaus eignet sich ideal für Singles, Paare oder Berufspendler. Die hochwertige Ausstattung mit Klimaanlage, Internet, Sicherheitssystemen sowie vollausgestatteter Küche und stilvollem Bad bietet maximalen Komfort in einer top Lage mit hervorragend ausgebauter Infrastruktur.

## **Cechy nieruchomości**

an der Ostsee   Aufzug   Klimaanlage   Sicherheit   Empfang   Zaun   Garage  
Barrierefrei

## 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 gemäßigttes 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.

## 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