



## **Komfort-Apartment in Kolberg: Stilvoll wohnen im beliebten Wohnpark nahe Ostseestrand**

**302,000 € (1,280,000 PLN)**

Rok budowy 2017   3 Pokoje   ~78 m<sup>2</sup>

### **Opis**

#### **Komfort-Apartment im beliebten Wohnpark Polanki in Kołobrzeg**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause an der polnischen Ostseeküste! Dieses moderne und hochwertig ausgestattete Apartment befindet sich in der grünen und ruhigen Westlage von Kołobrzeg, im attraktiven Wohnviertel Osiedle Polanki – nur wenige Gehminuten vom Strand entfernt.

#### **Highlights der Immobilie**

- **Gesamtfläche:** 77,78 m<sup>2</sup>
- **Lage:** 3. Etage eines modernen Gebäudes mit Aufzug (Baujahr 2017)

- **Zimmeraufteilung:**
- Heller Wohnbereich mit Küchenzeile
- Zwei geräumige Schlafzimmer mit Einbauschränken und komfortablen Betten (160x200 cm)
- Badezimmer mit begehbare Dusche
- Separater Ankleideraum
- **Balkon:** 11 m<sup>2</sup> großer, über Eck verlaufender Balkon mit Glasgeländer – zugänglich vom Wohn- und Schlafzimmer
- **Ausrichtung:** Ost-Süd-West – ganztägig sonnig und lichtdurchflutet
- **Garage:** Optional erwerbbar – geräumiger Tiefgaragenstellplatz (22,5 m<sup>2</sup>)

### Ausstattung

Die Wohnung wurde nach einem individuellen Architektenkonzept gestaltet und vollständig mit hochwertigen Materialien ausgestattet:

- **Wohn- & Küchenbereich:** Italienischer Feinsteinzeugboden
- **Schlafzimmer:** Weicher Teppichboden
- **Küche:** Arbeitsflächen aus schwarzem Granit, moderne Einbaugeräte von Samsung (Serie: Cheff Collection), große Induktionskochfeldplatte von Electrolux, Weinkühlschrank
- **Badezimmer:** Edle Fliesen von Grespania, exklusive Waschtischkombination aus weißem Marmor (Marmorin), Armaturen von Kludi, großzügige Duschnische
- **Multimedia & Komfort:** Zwei Fernseher sowie vollständige Ausstattung inkl. Geschirr, neuer Bettdecken und Kissen

Das Apartment wird voll möbliert übergeben – bezugsfertig für den sofortigen Einzug oder zur touristischen Vermietung.

### Wohnpark-Extras

- **Freizeit & Entspannung:**
- Beheizter Außenpool & Kinderplanschbecken
- Spielzimmer für Kinder
- Sauna und Fitnessraum
- Begrünter Erholungspark mit Spielplatz und Rad-/Spazierwegen

- **Sicherheit & Komfort:**
- Geschlossene Wohnanlage mit 24h-Überwachung, Sicherheitspersonal und Videoüberwachung
- Video-Gegensprechanlage

### Weitere Informationen

- **Verfügbarkeit:** ab dem 1. Juli 2025
- **Monatliches Hausgeld:** ca. €165 (PLN 700) inkl. Heizungs- und Wasserabschlag; Strom, Internet und TV separat
- **Optionaler Garagenplatz:** €47.170 (PLN 200.000)
- **Kaufpreis Apartment:** €301.886 (PLN 1.280.000)

Nur wenige Schritte entfernt befinden sich ein Park, Rad- und Spazierwege sowie drei Zugänge zum Strand. Auch Geschäfte, Restaurants und der öffentliche Nahverkehr sind bequem zu Fuß erreichbar.

Diese Wohnung ist ein echtes Juwel – bereit, Ihr neues Zuhause oder eine herausragende Ferienimmobilie zu werden.

## Szczegóły

**Art der Immobilie:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 01.07.2025

**Gesamtfläche:** 77,78 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2017

**Zustand:** Perfekt

**Bauweise:** Ziegel

**Küchentyp:** Küchenzeile

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**

5

**Warmwasser:** Fernversorgung

**Heizung:** Fernwärme

**Aufzug vorhanden:** Ja

**Alarmanlage:** Ja

**Sicherheitsdienst:** Ja

**Videoüberwachung:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Bodenbelag:** Paneele

**Umzäunung:** Komplett umzäunt

**Garage:** Ja

**Anzahl der Balkone:** 1

**In der Nähe befinden sich:**

- Schwimmbad

- Ostsee

- Geschäft

- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Öffentlicher Nahverkehr
- Gastronomiebetriebe
- Spielplatz

## **Cechy nieruchomości**

Aufzug Sicherheit Zaun Garage Garten 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 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