



Neubau 2025: 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen, 800 m zur Ostsee in Henkenhagen

123,000 €

Baujahr 2025 3 Zimmer ~54 m²

Beschreibung

Moderner Apartmentneubau nahe der Ostsee

Entdecken Sie ein außergewöhnliches Apartment in ruhiger Lage von Ustronie Morskie, nur ca. 800 m vom Strand entfernt. Die Wohnung befindet sich in einem modernen, 2025 errichteten Apartmenthaus innerhalb einer kleinen, gepflegten Wohnanlage.

Mit einer Wohnfläche von 54,31 m² und einer ca. 25 m² großen Galerie bietet diese Immobilie insgesamt rund 79 m² flexibel nutzbare Fläche. Große Verglasungen und eine Deckenhöhe von 2,85 m schaffen ein helles, großzügiges Wohnambiente.

Raumaufteilung

- Wohnbereich mit offener Küche
- Zwei separate Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC
- Galerie, ideal als zusätzliches Schlafzimmer, Gästebereich oder Rückzugsort
- Zwei Balkone

Ausstattung der Anlage

- Aufzug
- Fußbodenheizung mit eigener Gasheizung
- Vorbereitung für eine Klimaanlage
- Videoüberwachung auf dem Gelände und in den Treppenhäusern
- Video-Gegensprechanlage
- Schrankenanlage mit Kennzeichenerkennung
- Eingezäuntes Wohnareal
- Barrierearmer Zugang
- Moderne, großzügige Treppenhäuser
- Fahrradraum mit Servicewerkzeug

Ein Außenstellplatz kann für €6.865 (PLN 30.000) erworben werden.

Lage und Potenzial

Die Wohnanlage liegt in einem ruhigen, offenen Umfeld ohne dichte Bebauung oder hohe Bäume. Dadurch genießen die Apartments viel Tageslicht. Ustronie Morskie entwickelt sich dynamisch und bietet zahlreiche Restaurants, Geschäfte sowie Freizeitmöglichkeiten.

Die Immobilie eignet sich hervorragend als komfortables Feriendomizil und bietet zugleich sehr gute Perspektiven für die touristische Kurzzeitvermietung an der polnischen Ostseeküste.

Details

- **Wohnfläche:** 54,31 m²
- **Immobilientyp:** Wohnung

- **Baujahr:** 2025
- **Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus / Apartmentgebäude
- **Zustand:** ideal
- **Küche:** offene Küchenzeile
- **Etagen im Gebäude:** 3
- **Wandmaterial:** Betonsteine
- **Warmwasser:** Gas-Zweikreissystem
- **Heizung:** lokale Zentralheizung und Gaszentralheizung

Eigenschaften der Immobilie

Garten Balkon

Henkenhagen

Ustronie Morskie (deutsch Henkenhagen) ist ein typischer Familienkurort zwischen Kolberg und Mielno an der Ostsee. Der Ort bietet einen breiten, flach abfallenden Sandstrand und zahlreiche Kureinrichtungen. Eine Seebrücke und ein Kurpark mit Wandelgang laden zu Spaziergängen ein. Ustronie hat viele Pensionen und Campingplätze. Das Klima ist kühl und frisch durch die Meeresbrise.

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.

Karol Kostyrka

+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.

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.