



1-Zimmer-Apartment mit Balkon, Baujahr 2021, 800 m zur Ostsee in Henkenhagen

82,000 €

Baujahr 2021 1 Zimmer ~28 m²

Beschreibung

Möbliertes Apartment nahe der Ostsee in Ustronie Morskie

Dieses stilvolle, vollständig möblierte 1-Zimmer-Apartment befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen Apartmenthauses aus dem Jahr 2021. Das gepflegte, eingezäunte Wohnareal verfügt über einen Aufzug und einen Fahrradraum. Der Strand ist nur etwa 800 m entfernt.

Die Wohnung bietet 27,92 m² Wohnfläche und eignet sich ideal als persönlicher Rückzugsort an der polnischen Ostsee oder als attraktive Kapitalanlage für die Ferienvermietung. Eine Zusammenarbeit mit einem Anbieter für Kurzzeitvermietung ist möglich.

Raumaufteilung

- Wohn- und Schlafbereich mit offener Küche: ca. 23,55 m²
- Badezimmer: ca. 4,68 m²
- Balkon

Die offene Einbauküche ist ausgestattet mit Kühlschrank, Geschirrspüler, Mikrowelle, Elektrokochfeld und Spüle. Das Badezimmer verfügt über Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschine. Fliesenböden sorgen für eine pflegeleichte Ausstattung.

Ausstattung

- vollständig möbliert
- Balkon
- Aufzug
- Internet- und TV-Anschluss
- Fahrradraum im Gebäude
- eingezäuntes Areal
- Außenstellplatz optional: €3.432 (PLN 15.000)
- monatliche Verwaltungsgebühr: €82 (PLN 360), zuzüglich Strom

Lage

Ustronie Morskie ist ein beliebter Badeort an der Ostsee, zwischen Kołobrzeg und Koszalin. Der Ort verbindet breite Sandstrände, touristische Infrastruktur und eine gute Verkehrsanbindung.

- Strand: ca. 800 m
- Supermarkt: ca. 50 m
- Sport- und Freizeitzentrum mit Schwimmbad und Tennisplatz: ca. 400 m
- Kołobrzeg: ca. 15 Minuten mit dem Auto
- Bahnhof Ustronie Morskie sowie Radweg nach Kołobrzeg in der Nähe

Die Eigentumsübertragung ist ab dem 2. Januar 2027 möglich; zuvor kann ein Vorvertrag geschlossen werden.

Details

Modernes Apartment in sehr gutem Zustand

- **Gesamtfläche:** 27,92 m²
- **Wohn-/Schlafbereich:** 23,55 m²
- **Badezimmer:** 4,68 m²
- **Küche:** mit Durchreiche
- **Deckenhöhe:** 2,50 m

- **Gebäudeart:** Apartmenthaus
- **Baujahr:** 2021
- **Zustand des Gebäudes:** sehr gut
- **Standard der Wohnung:** ideal
- **Bauweise:** Ziegel
- **Etagen im Gebäude:** 3
- **Stellplatz:** 1 Parkplatz vorhanden

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.