



## 2-Zimmer-Neubauwohnung, Fertigstellung 2025, nahe Ostsee in Gribow

**159,000 €**

Baujahr 2025   2 Zimmer   ~43 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Moderne 2-Zimmer-Wohnung nahe Kolobrzeg

Diese attraktive Neubauwohnung im gehobenen Standard befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Apartmenthauses aus dem Jahr 2025. Mit 43,19 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie eine durchdachte, funktionale Raumaufteilung und eignet sich ideal als Ferienimmobilie, Kapitalanlage oder eigener Rückzugsort an der Ostsee.

#### Wohnfläche und Ausstattung

- 2 Zimmer mit ca. 26,14 m<sup>2</sup> und 12,70 m<sup>2</sup>
- Küchenbereich im offenen Wohnkonzept
- Badezimmer

- Raumhöhe: ca. 2,71 m
- Kunststofffenster
- Fußbodenheizung und Warmwasser über das städtische Netz
- Außenrollläden
- Vorbereitung für Klimaanlage
- Hochwertige Eingangstür
- Moderne Ytong-Bauweise

Die Wohnung wird im Bauträgerstandard übergeben und ist sofort verfügbar.

## **Exklusive Wohnanlage mit Freizeitangeboten**

Die gepflegte Anlage überzeugt durch großzügige Gemeinschaftsflächen und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: - Grillplätze und drei gemütliche Pavillons mit Tischen und Bänken - Überdachte Outdoor-Fitnesszone - Spielplatz mit Schaukeln, Kletterelementen, Spielhäusern und Tischtennisplatte - Sportplatz - Vier Fahrradunterstände, darunter ein großer Unterstand für bis zu 70 Fahrräder - Begrünte Aufenthaltsbereiche - Gästeparkplätze und Zufahrtswege - Drei ferngesteuerte Zufahrtstore sowie vier Fußgängertore

Der obligatorische Anteil an den Gemeinschaftsflächen inklusive Stellplatz beträgt €10.297 (PLN 45.000), davon €6.865 (PLN 30.000) für den Gemeinschaftsanteil und €3.432 (PLN 15.000) für den Stellplatz.

## **Lage**

Die Immobilie liegt nur etwa 2 km von Kołobrzeg entfernt, in einer angenehmen, grünen Umgebung mit besonders wohltuendem Mikroklima. Fahrradwege führen durch die Natur bis an den Strand und entlang der Küste.

In der näheren Umgebung befinden sich Bushaltestellen, Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Restaurants sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Biedronka, Polo Market, Aldi, Netto, Dino und Rossmann.

Die monatlichen Betriebskosten inklusive Vorauszahlungen liegen bei ca. €92–103 (PLN 400–450).

## Details

### Moderne Wohnung im hohen Standard

- **Gesamtfläche:** 43,19 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2025
- **Objektart:** Wohnung im Mehrfamilienhaus
- **Standard:** hochwertig
- **Küche:** offene Küchenzeile
- **Zimmerflächen:** 26,14 m<sup>2</sup> + 12,70 m<sup>2</sup>
- **Etagen:** 2
- **Raumhöhe:** 271 cm
- **Heizung:** Fernwärme, Fußbodenheizung
- **Warmwasser:** kommunales Netz
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Wandmaterial:** Ytong

## Eigenschaften der Immobilie

## Gribow

Grzybowo (deutsch Gribow) ist ein Ferienort unmittelbar westlich von Kolberg (Kołobrzeg). Der Ort liegt am breiten Sandstrand und grenzt an einen Kiefernwald, der zum Küstenschutzpark gehört. Viele moderne Ferienhäuser und Hotels prägen das Ortsbild. Grzybowo profitiert von seinem milden Seeklima. Der feine Sandstrand und die saubere Luft machen den Ort besonders für Familien mit Kindern attraktiv.

## 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.