



## Treptower Deep – Exklusives Apartment mit Bootsanleger nur 200 m von der Ostsee

**186,000 € (793,575 PLN)**

Baujahr 2023   2 Zimmer   ~35 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Mrzeżyno – Exklusives Apartment für Segelliebhaber und Genießer der Ostsee

Entdecken Sie dieses charmante 2-Zimmer-Apartment in einzigartiger Lage – direkt am Fluss Rega, nur ca. 200 Meter vom breiten Sandstrand der Ostsee entfernt. Ideal für Wassersportler – ein eigener Liegeplatz für ein Boot bis zu 8 Metern direkt an der privaten Uferpromenade unterhalb der Fenster steht zur Verfügung.

Das Apartment befindet sich im renommierten *Lighthouse Hotel*-Komplex, eingebettet in einen ruhigen Waldpark – eine Oase der Entspannung und maritimen Lebensart.

## Highlights der Immobilie:

- **Lage:** Erste Etage, Ecklage mit sonniger Süd-Ost-Ausrichtung.
- **Fläche:** 35,27 m<sup>2</sup> clever geschnitten – perfekt für zwei bis vier Personen.
- **Privat-Terrasse:** Großzügige Sonnenterrasse mit ca. 21,82 m<sup>2</sup> – ideal für Frühstück mit Flussblick oder entspannte Abendstunden.
- **Aussicht:** Panoramablick auf den Fluss Rega, den Yachthafen und die umliegenden Wälder.

## Raumaufteilung:

- Lichtdurchfluteter **Wohnbereich** mit moderner **offener Küche** und Zugang zur Terrasse
- Ruhige **Schlafzimmeroase**
- Stilvolles **Badezimmer** mit moderner Ausstattung
- Praktischer **Flur** mit Stauraum

## Wohnkomfort & Ausstattung:

Das Gebäude bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, wie:

- 24-Stunden-Rezeption
- Restaurant mit regionaler Küche
- Spa- und Wellnessbereich
- Private Bootsanlegestellen vor dem Haus
- Ruhige und sichere Umgebung am Fluss und im Grünen

## Perfekt als Zweitwohnsitz oder für die Vermietung

Diese Immobilie eignet sich hervorragend als exklusiver Rückzugsort an der polnischen Ostsee – oder als attraktive Kapitalanlage. Die Kombination aus Nähe zum Meer, Zugang zum Hafen und hochwertiger Ausstattung macht dieses Apartment zu einem außergewöhnlichen Angebot.

## Preis:

Netto: **€185,860** (PLN 793,575)

zzgl. 23% MwSt.: **€42,748** (PLN 182,522)

Gesamt brutto: **€228,608** (PLN 976,097)

*Hinweis: Preisangaben abhängig vom aktuellen Wechselkurs (1 EUR = 4,27 PLN).*

Erleben Sie maritime Lebensqualität in einer der schönsten Küstenregionen Polens – willkommen in Mrzeżyno!

## Details

**Art der Immobilie:** Wohnung

**Ehemaliger Preis:** 807.683 PLN

**Gesamtfläche:** 35,27 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2023

**Ausstattungsstandard:** Im

Bauträgerzustand

**Gebäudestatus:** Perfekter Zustand

**Wandmaterial:** Ytong

**Küchentyp:** Kochnische

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

7

**Warmwasserversorgung:** Fernwärme

**Heizung:** Zentralheizung aus städtischem Netz

**Aufzug im Gebäude:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Sicherheitsdienst:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Rezeption:** Ja

**Fensterart:** Kunststofffenster

**Terrasse:** Ja

**Anzahl der Terrassen:** 1

**Ausrichtung:** Süden und Westen

Diese moderne Neubauwohnung befindet sich in einem hochwertigen Apartmenthaus aus dem Jahr 2023 und überzeugt durch ihren idealen Zustand sowie eine durchdachte Raumaufteilung auf 35,27 m<sup>2</sup> Fläche.

Sie bietet eine sonnige Süd- und Westausrichtung, die für viel Licht im Wohnbereich sorgt. Die Wohnung ist mit Kunststofffenstern ausgestattet sowie einem offenen Küchenbereich (Kochnische), der für ein modernes Wohngefühl sorgt.

Das Gebäude verfügt über einen Aufzug, eine Rezeption im Eingangsbereich sowie

Sicherheitsdienste für maximale Sicherheit. Ein Fernwärmeanschluss gewährleistet komfortable Beheizung und Warmwasseraufbereitung. Zudem ist die Wohnung an das Gas- und Internetnetz angeschlossen.

Der großzügige Terrassenbereich lädt zum Entspannen im Freien ein.

Eine ideale Option sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger.

## **Eigenschaften der Immobilie**

Aufzug    Gas    Sicherheit    Empfang    Terrasse    an der Ostsee

## Deep

Mrzeżyno (deutsch Deep) ist ein kleiner Kurort an der Westküste Polens, am Fluss Rega. Es liegt an einer Landzunge zwischen der Ostsee und einer Lagune des Stettiner Haffs. Mrzeżyno hat einen breiten Sandstrand. Wegen des gesunden Seeklimas (Regenklima) gibt es hier Kur- und Erholungsangebote. Im Ort findet man Spazierwege entlang der Dünen und Kiefernwälder. Die Luft ist salzhaltig und wird als heilklimatisch geschätzt.

## 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. 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.

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.