



## **Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Ausbaupotenzial in Misdroy – nur 200 m zum Strand**

**210,000 € (890,000 PLN)**

Baujahr 1930   2 Zimmer   ~58 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Bezaubernde 2-Zimmer-Wohnung mit Ausbaupotenzial – nur 200 m vom Strand  
entfernt**

Zum Verkauf steht eine charmante und vollständig renovierte 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Stadtzentrum entfernt. Die ideale Kombination aus Natur und Komfort – nur 200 m zum Strand und 50 m zum Nationalpark Wolin!

**Exklusives Angebot – nur bei uns erhältlich**

Ein Highlight dieser Immobilie ist das großzügige Grundstück von ca. 300 m<sup>2</sup>, das zur Wohnung gehört. Es bietet drei private Stellplätze mit direkter Zufahrt – perfekt für Gäste oder Ferienvermietung.

Die Immobilie verfügt über eine gültige Baugenehmigung sowie einen fertigen Ausbauplan zur Erweiterung um zwei zusätzliche Etagen. Damit entsteht die Möglichkeit, drei separate Wohneinheiten zu realisieren:

- **Wohnung 1:** Studio mit Kochnische, ca. 19,39 m<sup>2</sup>
- **Wohnung 2:** Studio mit Kochnische, ca. 25,78 m<sup>2</sup>
- **Wohnung 3:** Attraktives, zweigeschossiges 4-Zimmer-Apartment mit ca. 99 m<sup>2</sup>

Alternativ kann die Wohnung auch im aktuellen Zustand bewohnt oder weiter genutzt werden. Die bestehende Wohnfläche von ca. 57,6 m<sup>2</sup> verteilt sich wie folgt:

- **Eingangsbereich/Vorraum:** ca. 8,5 m<sup>2</sup> mit Einbauschrank und begehbarer Kleiderschrank sowie Zugang zu einem Zimmer (ca. 13,28 m<sup>2</sup>)
- **Wohnzimmer:** ca. 19,55 m<sup>2</sup> – erreichbar vom Schlafzimmer
- **Küche:** ca. 12 m<sup>2</sup> mit Zugang zum
- **Badezimmer:** ca. 11 m<sup>2</sup>

Die Wohnung wurde im Jahr 2019 umfassend renoviert. Durchgeführte Arbeiten umfassen:

- Neubau der Fundamente mit entsprechender Isolierung
- Neue Estriche
- Installation moderner Elektrik-, Wasser-, Abwasser- und Heizsysteme
- Erneuerung sämtlicher Innenputze
- Neue, gedämmte Geschossdecke mit Mineralwolle

## Flexible Nutzungsmöglichkeiten:

Die Immobilie eignet sich hervorragend zur dauerhaften Eigennutzung oder für die Vermietung – die Lage garantiert hohe Auslastung während des gesamten Jahres.

## Besonderheiten auf einen Blick:

- Keine laufenden Nebenkosten

- Umfangreiche Ausbaumöglichkeiten durch genehmigtes Bauprojekt
- Gepflegtes Grundstück mit Parkplätzen
- Traumlage zwischen Strand und Nationalpark

Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein und zeigen Ihnen gern das Potenzial dieses besonderen Objekts.

## Details

**Art der Immobilie:** Wohnung

**Gesamtfläche:** 57,60 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Gebäudetyp:** Altbau

**Baujahr:** 1930

**Standard:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Mit Fenster

**Küchenfläche:** 10 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Badezimmerfläche:** 11 m<sup>2</sup>

**Zufahrtsstraße:** Ruhige Straße

**Zimmerflächen:** 20 + 13,3 m<sup>2</sup>

**Erdgeschoss:** Ja

**Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 1

**Raumhöhe:** 2,70 m

**Warmwasserquelle:** Gas-

Durchlauferhitzer

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

**Telefonanschluss:** Ja

**Starkstrom (400 V):** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Internet:** Ja

**Kabel-TV:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Bodenbelag:** Paneele

**Umzäunung:** Voll eingezäunt

**Garage:** Ja

**Anzahl der Stellplätze:** 3

**Garten:** Ja

**Begehbarer Kleiderschrank:** Ja

**Behindertengerechter Zugang:** Ja

**Süd-Ausrichtung:** Ja

**Ausstattung Badezimmer:**

- Dusche
- WC
- Handtuchheizkörper
- Waschbecken

**In der Nähe:**

- Park
- Wald
- Meer
- Geschäft
- Kinderkrippe
- Bushaltestelle (überland)
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Apotheke
- Gastronomiebetrieb
- Bank

## **Eigenschaften der Immobilie**

an der Ostsee   Erdgeschoss   Gas   Zaun   Garage   Garten   Garderobe  
Barrierefrei

## Misdroy

Międzyzdroje (deutsch Misdroy) liegt auf der Insel Wollin an der polnischen Westküste. Der Ort grenzt an den Wolliner Nationalpark, bekannt für seine Steilküste und Pinienwälder.

### Strand und Promenade

Międzyzdroje hat einen breiten Sandstrand, der mit Liegen und Strandbars ausgestattet ist. An der Uferpromenade befinden sich Hotels, Kurhäuser und Restaurants. Im Zentrum steht die berühmte Seebrücke von Międzyzdroje, an deren Ende ein Konzerttheater liegt.

### Sehenswürdigkeiten

Eine der Hauptattraktionen ist die „Aleja Gwiazd“ (Boulevard der Stars), ein Weg mit Handabdrücken polnischer Prominenter. Etwas außerhalb erstrecken sich die Wanderdünen des Nationalparks Wollin mit einem markanten Leuchtturm. Das Klima hier ist gemäßigt-maritim mit gesunder Seeluft.

## 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.