



## Exklusives Apartment in Misdroy – Kapitalanlage und Ferienoase an der Ostsee

**145,000 € (614,550 PLN)**

Baujahr 2025   2 Zimmer   ~41 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Exklusives Apartment in Międzyzdroje – Ihre Ferienoase an der Ostsee

Międzyzdroje, auch bekannt als die „Perle der Ostsee“, ist ein charmantes Seebad, umgeben von unberührter Natur im Schutzgebiet Natura 2000. Das beliebte Ferienziel zieht seit Jahren Besucher aus Polen und Deutschland gleichermaßen an – nicht zuletzt dank des breiten, sauberen Strandes, der berühmten Seebrücke, der Promenade der Stars, zahlreichen Wander- und Radwegen, dem Nationalpark Wolin, einem modernen Oceanarium sowie dem Planetarium.

#### Neubau mit Komfort und Meer-Atmosphäre

Das angebotene Apartment befindet sich in einer attraktiven Neubauanlage, die aus zwei stilvollen Gebäuden mit je sechs Etagen sowie einer Tiefgarage besteht. Highlight ist die moderne Dachterrasse mit Wellnessbereich, auf der den Bewohnern eine stilvolle Relax-Zone mit Sauna und Jacuzzi zur Verfügung steht – inklusive traumhaftem Blick über die Umgebung.

Insgesamt stehen 156 hochwertige Apartments zur Verfügung – mit Wohnflächen zwischen 29 m<sup>2</sup> und 169 m<sup>2</sup>, sämtlich mit privaten Gärten oder großzügigen Terrassen.

**Details zum angebotenen Apartment (Wohnfläche ca. 40,97 m<sup>2</sup>):**

- Wohnzimmer mit offener Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Flur
- Gartenanteil mit ca. 53,82 m<sup>2</sup>

Die Apartments werden im modernen Rohbauzustand (Developer-Standard) übergeben – auf Wunsch kann eine schlüsselfertige Ausstattung gewählt werden.

**Ideal zur Eigennutzung oder als Investment**

Dank der attraktiven Lage in einem der beliebtesten Ferienorte Polens eignet sich dieses Apartment sowohl zur Eigennutzung als auch als renditestarke Kapitalanlage – ob zur Ferienvermietung oder langfristigen Wertsteigerung.

**Zusätzliche Parkmöglichkeiten:**

- Tiefgaragenstellplatz: €11.682 (PLN 50.000) netto
- Außenstellplatz: €7.009 (PLN 30.000) netto

Hinweis: Auf die genannten Preise fällt zusätzlich eine Mehrwertsteuer von 23 % an.

Erleben Sie das Flair der Ostsee in einer exklusiven Apartmentanlage – ideal für Erholung, Freizeit und Investment.

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Gesamtfläche:** 40,97 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform des Grundstücks:**

Eigentum

**Anteil am Grundstück:** 1

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2025

**Ausstattungsstandard:** Zum Ausbau

**Gebäudezustand:** Sehr gut

**Baumaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Kochnische

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Erdgeschosswohnung:** Ja

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

5

**Aufzug im Gebäude:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Garage:** Ja

**Anzahl der Balkone:** 1

## Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee   Erdgeschoss   Aufzug   Garage   Garten

## 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.



**Lukasz Szulborski**

**+49 172 971 53 41**

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.