



## **Misdroy: Sonniges 2-Zimmer-Apartment mit Meerblick und Blick auf Nationalpark Wolin**

**328,000 € (1,399,000 PLN)**

Baujahr 2020   2 Zimmer   ~40 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Sonniges Apartment mit seitlichem Meerblick und Blick auf den Nationalpark  
Wolin!**

***Einzigartige Gelegenheit – einzig verfügbares Apartment mit dieser Aussicht in der  
gesamten Wohnanlage!***

Willkommen in Ihrem neuen Feriendorf in einer der begehrtesten Lagen von Międzyzdroje! Dieses stilvolle 2-Zimmer-Apartment befindet sich im dritten Stock des modernen **Balticus-Apartmenthauses**, das 2020 errichtet wurde – direkt an der **Promenade der Sterne** im Herzen von Międzyzdroje.

## Das Apartment im Überblick:

- **Wohnfläche:** ca. 40,22 m<sup>2</sup>
- **Etage:** 3. Obergeschoss
- **Zimmer:** 2 (Wohnzimmer mit Küchenzeile, Schlafzimmer)
- **Terrasse:** ca. 20 m<sup>2</sup> – großzügige Eckterrasse mit herrlichem Blick
- **Ausrichtung:** Osten und Süden – lichtdurchflutet den ganzen Tag
- **Baujahr der Anlage:** 2020

## Ausstattung & Highlights:

- Helle Räume dank raumhoher Fensterfronten und Panorama-Schiebetüren (HST-Fenster, leicht bedienbar, Aluminium)
- Wohnbereich mit offener Küche, ausgestattet mit Kühlschrank, Geschirrspüler und Kochfeld
- Hochwertige maßgefertigte Küchenzeile
- Badezimmer mit edlem Feinsteinzeug
- Eleganter Vinylboden in Holzoptik
- Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse
- Wohn- und Schlafbereich mit Zugang zur herrlichen **20 m<sup>2</sup> großen Eckterrasse** – genießen Sie den seitlichen **Meerblick** sowie das Panorama des **Woliński Nationalparks**

## Möblierung:

Das Apartment ist stilvoll eingerichtet – eine teilweise Übernahme des Mobiliars ist nach Absprache möglich.

## Lage:

- Direkt an der bekannten Straße **Promenada Gwiazd** – nur wenige Schritte zum Strand
- Mehrere Cafés, Restaurants und Geschäfte in unmittelbarer Nähe
- Ruhige, dennoch zentrale Lage

## Besichtigung:

Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

**Exklusives Angebot – nur bei uns verfügbar.**

Zögern Sie nicht, dieses besondere Apartment persönlich kennenzulernen – es wird Sie begeistern!

## Details

**Objekttyp:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 08.10.2024

**Gesamtfläche:** 40,22 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2020

**Zustand der Immobilie:** Neuwertig

**Zustand des Gebäudes:** Neuwertig

**Wandmaterial:** Sonstige

**Küchentyp:** Kochnische

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Zufahrtsstraße:** Lokale Straße

**Anzahl der Etagen (inklusive EG):** 11

**Warmwasserquelle:** Fernwärme

**Heizung:** Zentralheizung aus städtischem

Netz

**Aufzug:** Ja

**Starkstromanschluss (400V):** Ja

**Sicherheitsdienst:** Ja

**Videoüberwachung:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Rezeption:** Ja

**Fensterart:** Aluminiumfenster

**Barrierefrei:** Ja

**Terrasse:** Ja

**Anzahl der Terrassen:** 1

**Terrassenfläche:** 20 m<sup>2</sup>

**Ausrichtung:** Süd- und Ostblick

**Park in der Nähe:** Ja

**Meer in der Nähe:** Ja

**Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe:** Ja

**Bahnhof (PKP) in der Nähe:** Ja

**Bushaltestelle (PKS) in der Nähe:** Ja

**Gastronomie in der Nähe:** Ja

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   Sicherheit   Empfang   Barrierefrei   Terrasse   an der Ostsee

## 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.