



## Misdroy: Charmantes 2-Zi.-Apartment mit Balkon nur 10 Min. vom Strand entfernt

**163,000 € (690,000 PLN)**

Baujahr 1999   2 Zimmer   ~59 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Attraktives und großzügiges Apartment im Herzen von Międzyzdroje – nur wenige Gehminuten vom Strand entfernt**

Willkommen in Ihrem neuen Rückzugsort an der Ostsee! Dieses charmante, voll ausgestattete Apartment befindet sich im dritten Obergeschoss eines gepflegten, niedrigen Wohngebäudes aus dem Jahr 2000, direkt am malerischen Neptunplatz – einem der schönsten Plätze im Zentrum von Międzyzdroje.

Dank der hervorragenden Lage erreichen Sie die berühmte Promenade der Sterne sowie den Seesteg (Molo) in nur 5–7 Gehminuten (ca. 400–500 m) und den Strand nach einem gemütlichen 10-minütigen Spaziergang. In unmittelbarer Umgebung laden gemütliche Cafés, Restaurants, Boutiquen und ruhige Seitenstraßen zum Verweilen ein.

Wohnfläche: 59,30 m<sup>2</sup>

Das Apartment überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine einladende Atmosphäre:

- **Wohnzimmer** mit Zugang zum Balkon: Essbereich mit Tisch und Stühlen, gemütliche Sitzecke mit ausziehbarem Sofa und TV – ideal zum Entspannen.
- **Offene Küche** im Wohnraum integriert: funktionale Einbauküche mit Kühlschrank, Elektrokochfeld, Backofen und Kaffeemaschine – alles, was Sie für Ihren Aufenthalt benötigen.
- **Schlafzimmer** mit einem Doppelbett sowie einem Etagenbett – bequem für Paare oder Familien mit Kindern.
- **Badezimmer** mit Badewanne und WC, außerdem mit einer Waschmaschine ausgestattet.
- **Flur** mit Kleiderschrank und zusätzlichem Stauraum.

### Komfort und Ausstattung

- Beheizung und Warmwasser über eine moderne Gastherme.
- Monatliches Hausgeld ca. €70 (PLN 300).
- Das Apartment wird **voll möbliert und mit kompletter Haushaltsausstattung übergeben** – inklusive aller Möbel und Haushaltsgeräte.

### Nutzungsmöglichkeiten

Ob als komfortabler Zweitwohnsitz, Feriendomizil oder zur Vermietung – die Immobilie ist sowohl für die Eigennutzung als auch zur kurz- oder langfristigen Vermietung bestens geeignet. Aktuell wird sie bereits erfolgreich als Mietwohnung betrieben.

### Einzugsbereit – sofort verfügbar

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und kann **sofort bezogen** werden. Ein ideales Angebot für alle, die eine strandnahe Immobilie an der polnischen Ostseeküste suchen – sei es zum Entspannen oder als Investition mit attraktiver Rendite.

**Wir empfehlen eine Besichtigung – überzeugen Sie sich selbst von Lage, Komfort und Potential dieses attraktiven Apartments.**

## Details

**Eigentumswohnung im modernen  
Apartmenthaus – Einziehen ab dem  
12.11.2024!**

**Preis (alt):** 780.000 PLN

**Wohnfläche:** 59,30 m<sup>2</sup>

**Bezugsfrei ab:** 12.11.2024

Diese hervorragend gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand und liegt in einem modernen Apartmenthaus aus dem Jahr 1999. Das Gebäude wurde in solider Ziegelbauweise errichtet und überzeugt durch seine hochwertige Architektur und die ruhige, dennoch zentrale Lage.

### Objektdetails:

- **Immobilienart:** Wohnung
- **Baujahr:** 1999
- **Gebäudetyp:** Apartmenthaus
- **Zustand der Immobilie:** Sehr gut
- **Bauweise:** Ziegel
- **Stockwerke im Gebäude (inkl. Erdgeschoss):** 4
- **Etage:** Bitte bei Anfrage angeben

### Ausstattung:

- **Wohnfläche:** 59,30 m<sup>2</sup>
- **Zimmeranzahl:** Individuell gestaltbar (z. B. Wohn- und Schlafbereich)

- **Küche:** Offene Küche (Kochnische) – modern integriert
- **Balkon:** vorhanden (1 Balkon – ideal zum Entspannen)
- **Gasanschluss:** vorhanden

### Highlights:

- Sehr guter technischer und optischer Zustand der Wohnung sowie des gesamten Gebäudes
- Funktionale Raumaufteilung mit offenem Wohnküchenbereich
- Sehr gute Bauqualität dank massiver Ziegelbauweise
- Helle Räume durch große Fensterflächen
- Balkon mit guter Ausrichtung – angenehmer Außenbereich zum Verweilen
- Ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen

Diese Wohnung eignet sich ideal sowohl als Eigenheim für Singles oder Paare als auch als Kapitalanlage mit langfristigem Wertpotenzial in einer gefragten Lage.

**Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Kontaktieren Sie uns**

für weitere Informationen oder einen  
Besichtigungstermin.

## **Eigenschaften der Immobilie**

an der Ostsee   Gas   Balkon

## 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.