



## Charmantes 3-Zimmer-Apartment in Toplage von Misdroy nur 400 m vom Ostseestrand

**209,000 € (890,000 PLN)**

Baujahr 1930   3 Zimmer   ~82 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Charmantes 3-Zimmer-Apartment im Herzen von Międzyzdroje – nur 400 m vom Strand entfernt!**

Willkommen in Ihrem neuen Feriendomizil oder komfortablen Wohnsitz in einer der beliebtesten Ostseestädte Polens! Dieses großzügige Apartment mit ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt in einem soliden, charmanten Gebäude aus den 1930er Jahren – nur wenige Gehminuten von der berühmten Promenade Aleja Gwiazd und dem Strand entfernt.

### Highlights der Immobilie

- **Top-Lage:** Die zentrale Lage in Międzyzdroje bietet schnellen Zugang zu Geschäften, Restaurants, Cafés, Erholungsflächen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Trotz der Nähe zum pulsierenden Leben liegt das Apartment ruhig, umgeben von Grünflächen – ideal für alle, die Wert auf Ruhe und Komfort legen.
- **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:** Die Wohnung eignet sich ideal zur ganzjährigen Nutzung wie auch als rentable Investition für die Kurzzeitvermietung in der Ferienhauptsaison. Dank ihrer attraktiven Lage und des durchdachten Grundrisses bietet sie beste Voraussetzungen für eine zuverlässige Nachfrage.
- **Historischer Charme trifft modernen Komfort:** Der Bau aus massivem Ziegelmauerwerk überzeugt durch seine solide Substanz. Das Apartment hat einen guten Standard und strahlt einen klassischen Stil aus, der sich mit modernen Elementen harmonisch verbinden lässt.

### Die Wohnung im Überblick

- **Wohnfläche:** 82,05 m<sup>2</sup>
- **Zimmeranzahl:** 3
- **Baujahr:** 1930
- **Etagenanzahl:** 1
- **Bauweise:** Massives Ziegelmauerwerk
- **Zustand:** Gut gepflegt
- **Küche:** Separate Küche mit Fenster
- **Bad:** 1 Badezimmer
- **Heizung:** Gaszentralheizung (moderne 2-Kreislauf-Anlage)
- **Warmwasser:** über eigene Gastherme
- **Gasanschluss vorhanden**
- **Gegensprechanlage:** Ja
- **Einfriedung:** Das Grundstück ist vollständig eingezäunt
- **Garage:** Vorhanden
- **Entfernung zum Meer:** Nur wenige Gehminuten

Durch den **verzicht auf monatliche Hausgeldzahlungen** entstehen keine zusätzlichen Nebenkosten an die Hausverwaltung – ein klarer Vorteil sowohl für Selbstnutzer als auch Investoren.

Diese Immobilie bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, in einem der begehrtesten Badeorte an der Ostsee ein Zuhause oder eine Ferienimmobilie zu erwerben.

Lassen Sie sich vor Ort vom besonderen Flair dieser Wohnung überzeugen – eine echte Rarität in bester Lage von Międzyzdroje!

## Details

### Wohnung zum Verkauf

**Art der Immobilie:** Wohnung

**Gesamtfläche:** 82,05 m²

**Grundstücksart:** Eigentum

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 1930

**Standard:** Gut

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Mit Fenster

**Anzahl der Badezimmer:** 1

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

1

**Warmwasser:** Gas-Durchlauferhitzer (2-Kreislauf)

**Heizung:** Gaszentralheizung

**Gasanschluss:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Umzäunung:** Vollständig umzäunt

**Garage:** Ja

**Nächstgelegenes Meer:** In der Nähe

**Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe

## Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee   Gas   Zaun   Garage

## 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.