



## Meerblick-Apartment in Misdroy: Stilvoll wohnen im Balticus direkt an der Promenade

**236,000 € (1,000,000 PLN)**

Baujahr 2020   2 Zimmer   ~40 m²

### Beschreibung

#### Sonniger Apartment mit Meerblick und Sicht auf den Nationalpark Wolin

Willkommen in Ihrem neuen Rückzugsort an der Ostsee! Dieses wunderschöne, lichtdurchflutete Apartment befindet sich im bekannten Gebäude *Balticus*, direkt an der Promenade der Sterne im Herzen von Międzyzdroje. Die exklusive Lage und der spektakuläre Blick auf das Meer sowie den angrenzenden Nationalpark Wolin machen diese 2-Zimmer-Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit.

#### Highlights der Immobilie

- **Lage:** 3. Etage im modernen Apartmenthaus *Balticus* (Baujahr 2020)

- **Gesamtfläche des Apartments:** 40,22 m<sup>2</sup>
- **Ausrichtung:** Südost mit ganztägigem Sonnenlicht
- **Terrasse:** ca. 20 m<sup>2</sup> großer, über Eck verlaufender Balkon mit Blick ins Grüne und seitlichem Meerblick
- **Zimmeranzahl:** 2 Zimmer – großzügiger Wohnbereich mit Küchenzeile, separates Schlafzimmer, modernes Bad
- **Bauqualität & Ausstattung:**
  - Hochwertiger Innenausbau in idealem Zustand
  - Maßgefertigte Einbauküche mit Kühlschrank, Geschirrspüler und Kochfeld
  - Bad mit stilvollen Fliesen (Feinsteinzeug)
  - Bodenbeläge aus langlebigem Vinyl
  - Große, leicht bedienbare Aluminiumfenster (HST-System)
- **Aufzug:** vorhanden
- **Barrierefreier Zugang:** ja
- **Weitere Annehmlichkeiten im Gebäude:**
  - Rezeption
  - Sicherheitsdienst und Videoüberwachung
  - Gegensprechanlage
  - Zugang zur Wohnung mit dem Fahrstuhl
  - Behindertengerechte Ausstattung

## Umgebung

Das Apartment liegt in unmittelbarer Nähe zu allem, was das Leben am Meer angenehm macht:

- Der feinsandige Strand und das Meer – nur wenige Schritte entfernt
- Nationalpark Wolin – in direkter Sichtweite und ideal für Spaziergänge, Wanderungen und Naturgenuss
- Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und alle wichtigen Dienstleistungen – fußläufig erreichbar
- Bahnhof und Busanbindung befinden sich ebenfalls in der Nähe

## Verfügbarkeit

Die Wohnung ist ab dem **08.10.2024** bezugsfrei.

### Zusatzinformationen

Das derzeitige Mobiliar kann auf Wunsch im Apartment verbleiben – eine individuelle Absprache ist möglich.

Genießen Sie das maritime Lebensgefühl in einem Zuhause mit einzigartiger Aussicht und modernem Komfort. Ein ideales Angebot für alle, die stilvolles Wohnen am Meer suchen – ob zur Eigennutzung oder als Investition für Ferienvermietung.

**Monatliche Unterhaltungskosten:** ca. €235 (PLN 1.000)

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von diesem besonderen Wohnraum überzeugen!

Besichtigungen sind nach vorheriger Terminabsprache möglich.

### Details

**Exklusive Wohnung mit großzügiger Terrasse in idealem Zustand**

**Verfügbar ab:** 08.10.2024

**Wohnfläche:** 40,22 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 2020

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Gesamtanzahl der Etagen (inkl.**

**Erdgeschoss):** 11

**Etagenlage:** Nicht angegeben

Diese moderne und stilvolle Wohnung befindet sich in einem erstklassigen Zustand, sowohl im Inneren als auch im Gebäude selbst. Sie liegt in einem Apartmenthaus, das 2020 erbaut wurde, und überzeugt durch hochwertige Bauweise und zeitgemäße Ausstattung.

### Ausstattung und Merkmale:

- **Küche:** Offene Küchenzeile
- **Bad:** 1 Badezimmer
- **Fenster:** Aluminiumfenster
- **Heizung:** Fernwärme (städtisches Netz)
- **Warmwasser:** Fernversorgung
- **Stromanschluss:** 400V (Starkstrom)
- **Barrierefrei:** Ja
- **Terrasse:** Ja – 20 m<sup>2</sup>
- **Anzahl Terrassen:** 1
- **Ausrichtung:** Süd- und Ostseite
- **Aufzug:** Ja
- **Videoüberwachung:** Ja
- **Sicherheitsdienst:** Ja
- **Empfang / Rezeption:** Ja

- Gegensprechanlage: Ja

- Gastronomische Angebote

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen, attraktiven Umgebung. In direkter Nähe finden Sie:

- Parks
- Die Ostsee
- Einzelhandelsgeschäfte
- Einen Bahnhof (PKP)
- Einen Busbahnhof (PKS)

Diese Immobilie bietet eine einzigartige Kombination aus Komfort, Qualität und Lage. Die große Terrasse mit südöstlicher Ausrichtung lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und erweitert den Wohnraum deutlich.

Ein ideales Zuhause für alle, die modernes Wohnen in unmittelbarer Strandnähe suchen.

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   Sicherheit   Empfang   Barrierefrei   Terrasse

## 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.