



## **Modernes Apartment in Misdroy: Möbliert, strandnah und sofort bezugsfertig**

**180,000 € (760,000 PLN)**

Baujahr 2014   2 Zimmer   ~38 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Modernes Apartment im Herzen von Międzyzdroje – nur wenige Schritte vom Strand entfernt**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Meer! Dieses stilvolle Apartment befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Międzyzdroje – nur wenige Schritte von der Promenade, dem Strand sowie zahlreichen Restaurants, Cafés, Geschäften und Sehenswürdigkeiten entfernt.

Ob als persönlicher Rückzugsort an der Ostsee oder als rentable Kapitalanlage für die kurzfristige Vermietung – diese Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und verspricht jederzeit Wohlgefühl.

## Highlights der Immobilie

- **Wohnfläche:** 38,50 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2014
- **Etagenanzahl im Gebäude:** 11
- **Etagenhöhe:** 2,60 m
- **Stockwerk:** Hochparterre
- **Baumaterial:** Ziegelbau
- **Zustand:** Sehr gepflegt – einzugs- oder vermietungsbereit
- **Grundstücksform:** Eigentum
- **Gebäudetyp:** Apartmenthaus

## Ausstattung

Das Apartment ist vollständig möbliert und mit allen notwendigen Haushaltsgeräten ausgestattet. Hier können Sie sofort einziehen oder vermieten – ganz ohne zusätzliche Investitionen.

- **Küche:** Offene Küchenzeile
- **Badezimmer:** 1
- **Bodenbelag:** Terrakotta
- **Fenster:** Aluminiumfenster

## Gebäudeeigenschaften

- **Aufzug:** vorhanden
- **Heizung:** Fernwärme aus dem städtischen Netz
- **Warmwasser:** städtisches Netz
- **Rezeption:** vorhanden
- **Überwachung:** Videoüberwachung & Sicherheit
- **Zugangssicherheit:** Gegensprechanlage
- **Hausumzäunung:** vollständig umfriedet
- **Anschluss an Gasnetz:** vorhanden

## Lage

Die ideale Anbindung an das Stadtzentrum und die unmittelbare Nähe zum Meer machen dieses Apartment zu einem begehrten Wohnsitz oder Investitionsobjekt. Alles, was Sie benötigen, liegt direkt vor der Tür – von Gastronomie über Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu Freizeitangeboten für Groß und Klein.

- **Strand & Promenade:** nur wenige Gehminuten entfernt
- **Restaurants & Cafés:** in direkter Umgebung
- **Einkaufsmöglichkeiten:** fußläufig erreichbar
- **Spielplätze:** in der Nähe

## Sonstiges

- **Verwaltungskosten:** ca. €118 (PLN 500) zzgl. Strom und Heizung

Dieses moderne Apartment vereint Komfort, Lage und Investitionssicherheit – eine seltene Gelegenheit in Międzyzdroje!

## Details

### Eigentumswohnung in idealem Zustand

- 38,5 m<sup>2</sup> - Baujahr 2014

**Objekttyp:** Wohnung

**Wohnfläche:** 38,50 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform des Grundstücks:**

Eigentum

**Anteil am Grundstück:** 1

**Bautyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2014

**Bauweise:** Ziegel

**Stockwerke (inkl. EG):** 11

**Etagenhöhe:** 2,60 m

### Ausstattung

- **Küche:** Offene Küchenzeile
- **Anzahl der Badezimmer:** 1
- **Fenster:** Aluminiumfenster
- **Bodenbelag:** Terrakotta
- **Heizung:** Fernwärme
- **Warmwasser:**  
Fernwärmeverversorgung
- **Aufzug:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Kühlschrank:** Ja
- **Sicherheitsdienst:** Ja
- **Videoüberwachung:** Ja
- **Gegensprechanlage:** Ja

## Lage

- **Rezeption im Gebäude:** Ja
- **Umzäunung:** Vollständig umzäunt
- **Nächstes Restaurant:** In der Umgebung
- **Nächster Spielplatz:** In der Umgebung
- **Nähe zum Meer:** In der Umgebung

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   Gas   Sicherheit   Empfang   Zaun

## 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.

# **Immobilien in Westpommern**

#437076

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.