



## Meerblick genießen: Stilvolles 2-Zimmer-Apartment in Toplage von Misdroy

**195,000 € (825,240 PLN)**

Baujahr 2005 2 Zimmer ~36 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Stilvolles 2-Zimmer-Apartment mit Meerblick in Miedzyzdroje

Dieses attraktive Apartment befindet sich im modernen Gebäude „Fala“ aus dem Jahr 2005 – nur wenige Schritte vom Strand und der berühmten Promenade der Stars entfernt. Die perfekte Kombination aus Urlaubsfeeling und attraktiver Investitionsmöglichkeit!

#### Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- **Lage:** 5. Obergeschoss mit Glasflur, nur wenige Meter zur Ostsee
- **Wohnfläche:** 35,88 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 2 gemütliche Wohn-/Schlafräume

- **Balkon:** Großzügiger Balkon mit Meerblick und finnischer, rahmenloser Verglasung – auch ideal für Regentage oder den Winter
- **Küche:** Offene Kochnische im Vorraum
- **Badezimmer:** Funktionell ausgestattet mit Dusche, WC und Waschmaschine
- **Bodenbeläge:** Feinsteinzeug und Laminat
- **Fenster:** Kunststofffenster mit gutem Isolierwert

## Wohnkomfort und Ausstattung:

- Bequeme **Zentralheizung** und Warmwasser aus dem städtischen Netz
- **Personenaufzug** im Gebäude
- **Einbauküche** mit Kühlschrank, Geschirrspüler und Waschmaschine
- **Gegensprechanlage** vorhanden
- Gebäude und Wohnung in einem **sehr guten Zustand**
- **Eigentumswohnung** im modernen Apartmenthaus
- **Privater Stellplatz** auf dem Grundstück inklusive
- **Garten und Grünflächen** sowie Wälder in unmittelbarer Nähe
- Restaurants, Spielplätze und die Promenade fußläufig erreichbar

Das Apartment bietet alle Voraussetzungen für entspannte Urlaubstage an der polnischen Ostseeküste oder eine rentable Vermietung – ideal für Eigennutzung oder als Ferienvermietung.

Die Immobilie wird vollständig möbliert und ausgestattet übergeben. Ein sofortiger Bezug oder Beginn der Vermietung ist problemlos möglich.

Monatl. Nebenkosten laut Eigentümer: ca. €117 (PLN 495) inkl. aller Betriebskosten.

Lassen Sie sich vom Charme dieses Apartments begeistern – eine seltene Gelegenheit in Top-Lage von Międzyzdroje!

## Details

**Wohnung in sehr gutem Zustand – mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz**

**Objekttyp:** Wohnung

**Gesamtfläche:** 35,88 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2005

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Baumaterial:** Porenbeton

**Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 9

#### **Ausstattung und Eigenschaften:**

- **Wohnstandard:** Sehr gut

- **Küche:** offene Küche mit Durchreiche

- **Anzahl der Badezimmer:** 1

#### **- Badezimmerausstattung:**

Waschmaschine, Dusche, WC

- **Fußbodenbeläge:** Fliesen (Gres),

Laminat

- **Fenster:** Kunststofffenster

- **Heizung und Warmwasser:** Fernwärme

aus dem städtischen Netz

- **Aufzug:** vorhanden

- **Balkon:** 1

- **Ausrichtung:** Osten

- **Garage:** Tiefgaragenstellplatz

- **Anzahl der Stellplätze:** 1

- **Zufahrtsstraße:** lokale Straße

#### **Zusätzliche Ausstattung:**

- Kühlschrank

- Waschmaschine

- Geschirrspüler

- Gegensprechanlage

#### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit guter Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe gibt es einen Wald, das Meer, einen Spielplatz sowie gastronomische Einrichtungen.

#### **Zusätzliche Kosten:**

- Tiefgaragenstellplatz: €11.800 (PLN 50.000)

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   Garage   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.



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.