



## Moderne Apartment mit Balkon und Fernblick in Misdroy – stilvoll wohnen auf 33 m<sup>2</sup>

**201,000 € (850,000 PLN)**

Baujahr 2008   1 Zimmer   ~34 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### **Moderne, stilvoll eingerichtete Wohnung mit Balkon und Panoramaausblick**

Diese charmante, kompakt geschnittene Wohnung befindet sich im zweiten Stock eines gepflegten Wohngebäudes – ein idealer Rückzugsort für alle, die Ruhe, Komfort und stilvolles Wohnen zu schätzen wissen. Die erhöhte Lage garantiert nicht nur Privatsphäre und Abgeschiedenheit, sondern bietet auch einen wunderbaren Ausblick auf die grüne Umgebung.

**Aufteilung der Wohnung (insgesamt ca. 33 m²):**

- **Wohnzimmer mit offener Küche:** ca. 23,68 m²  
Ein offen gestalteter, lichtdurchfluteter Raum mit modernem, voll ausgestatteten Küchenbereich. Der perfekte Ort zum Entspannen, Kochen oder Gäste empfangen.
- **Schlafbereich:** ca. 5,48 m²  
Gemütlich abgetrennter Bereich, ideal als ruhige Schlafnische mit viel Charme.
- **Badezimmer:** ca. 3,80 m²  
Komplett ausgestattetes Bad in modernen Farben – funktional und ästhetisch.
- **Balkon:** ca. 4,07 m²  
Ein sonniger, privater Außenbereich mit Platz für einen kleinen Tisch und Stühle – perfekt für den Morgenkaffee oder entspannte Abende.

**Besondere Ausstattungsmerkmale:**

- Voll ausgestattete Einbauküche
- Große, praktische Einbauschranklösung
- Bequeme Schlafcouch mit Ausziehfunktion
- Geschmackvolle Innenarchitektur, bei der Funktionalität und Design Hand in Hand gehen
- Exzellente Lichtverhältnisse – die Wohnung ist optimal zur Sonne ausgerichtet

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Pendler, als Zweitwohnsitz oder auch als Kapitalanlage. Das stilvolle Interior-Design in Verbindung mit der funktionalen Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl, das sowohl praktisch als auch ästhetisch überzeugt.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins.

## Details

**Zu vermieten: Modernes Apartment mit Balkon in sehr gutem Zustand - verfügbar ab dem 01.08.2024**

**Objekttyp:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 01.08.2024

**Gesamtfläche:** 34,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2008

**Zustand:** Sehr guter Standard

**Bauweise:** Ziegel (Keramikziegel)

**Stockwerke (inkl. EG):** 4

### **Raumaufteilung:**

- Wohn-/Schlafraum: 23,68 m<sup>2</sup>
- Küche (offene Küche): 5,46 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 3,80 m<sup>2</sup>
- Flur: 4,07 m<sup>2</sup>

### **Balkon:**

- Anzahl: 1
- Fläche: 4,07 m<sup>2</sup>

### **Ausstattung:**

- Fenster: Kunststofffenster
- Fußboden: Laminat
- Küche: Offene Küche
- Kühlschrank: Ja
- Backofen: Ja
- Mikrowelle: Ja
- Geschirrspüler: Ja
- Badezimmersausstattung: WC,

Dusche, Waschbecken

- TV-Kabelanschluss: Ja
- Internetanschluss: Ja

### **Sicherheit & Komfort:**

- Aufzug: Ja
- Alarmanlage: Ja
- Sicherheitsdienst: Ja
- Videoüberwachung: Ja
- Gegensprechanlage: Ja
- Rezeption: Ja
- Behindertengerecht: Ja
- Komplett eingezäuntes Grundstück

### **Heizung & Warmwasser:**

- Heizung: Fernwärme  
(Zentralheizung über städtisches Netz)
- Warmwasser: Gasetagenheizung (2-Kreislauf)

### **Infrastruktur & Umgebung:**

- Zugangsstraße: Lokale Straße
- Öffentliche Verkehrsmittel: in unmittelbarer Nähe
- Supermarkt: in unmittelbarer Nähe
- Apotheke: in unmittelbarer Nähe
- Restaurant/Gastronomie: in unmittelbarer Nähe
- Schwimmbad: in der Nähe
- Park: in der Nähe
- Wald: in der Nähe
- Meer: in der Nähe

**Zusammenfassung:**

Dieses gepflegte 1-Zimmer-Apartment mit Balkon befindet sich im 2008 erbauten Apartmenthaus in sehr gutem Zustand. Die Wohnung bietet eine funktionale Raumaufteilung mit einem offenen Küchenbereich, einem modernen Badezimmer und allen nötigen Haushaltsgeräten wie Geschirrspüler, Kühlschrank und Backofen.

Ein Aufzug, Sicherheitsüberwachung sowie ein Concierge-Service sorgen für zusätzlichen Komfort. Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten in der Nähe. Ideal für Singles oder Paare auf der Suche nach einem kompakten, hochwertigen Wohnraum.

**Eigenschaften der Immobilie**

Aufzug Sicherheit Empfang Zaun Barrierefrei Balkon  
an der Ostsee

## 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.