



## Letzte Wohnungen und Gewerbeflächen in Misdroy – Investieren an der polnischen Ostsee

**362,000 € (1,540,000 PLN)**

Baujahr 2020   2 Zimmer   ~50 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### **Letzte verfügbare Wohneinheiten und Gewerbeflächen in Międzyzdroje – modernes Wohnen an der Ostsee**

Entdecken Sie die letzten verfügbaren Wohneinheiten und Gewerbeflächen in einem modernen Neubau in Międzyzdroje – einer charmanten, sich dynamisch entwickelnden Stadt an der polnischen Ostseeküste, die das ganze Jahr über Touristen anzieht. Diese besondere Lage vereint Meeresblick, Nähe zur Natur und attraktive Investitionsmöglichkeiten.

Verfügbare Einheiten:

## **1) Doppelapartment - ideal als Investition**

Zwei separate Studios mit eigenen Eingängen, Balkonen und Badezimmern. Perfekt zur Vermietung oder als Ferienwohnungen geeignet.

**Preis:** €311.800 (PLN 1.325.000) inkl. MwSt.

## **2) 2-Zimmer-Wohnung mit Meerblick**

Geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, modernes Badezimmer und Balkon mit Meerblick.

**Preis:** €355.300 (PLN 1.510.000) inkl. MwSt.

## **3) 2-Zimmer-Wohnung mit Meerblick**

Wohnzimmer mit Küchenzeile, Schlafzimmer, Badezimmer und Balkon mit Ausblick auf die Ostsee.

**Preis:** €348.200 (PLN 1.480.000) inkl. MwSt.

## **4) 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon (20 m²) und Meerblick**

Offenes Wohnzimmer mit Küche, separates Schlafzimmer, modernes Bad – dazu ein großzügiger Balkon mit spektakulärem Blick.

**Preis:** €362.400 (PLN 1.540.000) inkl. MwSt.

---

Alle Einheiten befinden sich im Erdgeschoss und werden im hochwertigen Rohbau-Standard (deweloperski) angeboten. **Mehrwertsteuersatz: 23 %.**

Weitere Vorteile:

- Möglichkeit zur individuellen Gestaltung der kleinen Gärten vor den Einheiten
- Genehmigung für Handels- oder Gastronomiebetriebe sowie Alkoholverkauf
- Attraktive Lage im beliebten Ferienort Międzyzdroje
- Ideal zur Eigennutzung oder als renditestarke Kapitalanlage

Ob Sie auf der Suche nach einer Ferienimmobilie, einem Zweitwohnsitz oder einem strategisch gelegenen Geschäftsraum sind – dieses Objekt bietet

vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einer der begehrtesten Regionen der polnischen Küste.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, bevor die letzten Einheiten vergriffen sind!

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Gesamtfläche:** 50,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2020

**Zustand:** Neuwertig / Ideal

**Wandmaterial:** Sonstiges

**Küchentyp:** Offene Küche /  
Küchenzeile

**Anzahl der Etagen (inkl.  
Erdgeschoss):** 11

**Warmwasser:** Fernwärme  
(städtisches Netz)

**Heizung:** Fernwärme (städtisches  
Netz)

### Ausstattung und Merkmale:

- Aufzug: ✓
- Kabelfernsehen: ✓
- Sicherheitsdienst: ✓
- Videoüberwachung: ✓
- Gegensprechanlage: ✓
- Rezeption: ✓

### Lage:

- Nächster Wald: in der Nähe
- Nächstes Meer: in der Nähe
- Nächstes Geschäft: in der Nähe
- Nächster Jachthafen: in der Nähe

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   Sicherheit   Empfang   Garten   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.



**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.