



## **Exklusive 2-Zi.-Maisonette in Misdroy – möbliert, balkoniert & strandnah**

**196,000 € (829,000 PLN)**

Baujahr 2009   2 Zimmer   ~61 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Exklusive Maisonette-Wohnung in Misdroy - Nähe Strand & Nationalpark**

Wir präsentieren Ihnen eine charmante, zweigeschossige Wohnung im beliebten Seebad Międzyzdroje (Misdroy), ideal für Eigenbedarf oder als renditestarke Ferienimmobilie.

---

#### **Hauptmerkmale:**

- **Wohnfläche:** ca. 61 m<sup>2</sup>
- **Typ:** Maisonette – zwei Etagen
- **Baujahr:** 2009

- **Eigentumsform:** Volleigentum
  - **Balkon:** Großzügiger Südost-Balkon mit ca. 6 m<sup>2</sup> Fläche
  - **Aussicht:** Atemberaubender Blick auf den Nationalpark Wolin
  - **Ausrichtung:** Fenster nach Südosten
  - **Keller:** Separater Abstellraum vorhanden
  - **Garage:** Stellplatz in der Tiefgarage – zusätzlich erhältlich für ca. €21.200 (PLN 90.000)
  - **Ausstattung:** Voll möbliert und sofort bezugsbereit
  - **Übernachtungskapazität:** Platz für 4 bis 6 Personen
  - **Hausgeld:** Ca. €188 (PLN 800) monatlich zzgl. Strom
  - **Inklusive:** Kabel-TV & Internet im Hausgeld enthalten
  - **Sicherheit:** Überwachtes Objekt mit Kamerasystem
  - **Gebäudestatus:** Fassade in sehr gutem Zustand
- 

## Lagevorteile:

- **Nur 200 m zum traumhaften Ostseestrand**
  - In unmittelbarer Nähe zu:
    - Einkaufsmöglichkeiten
    - Vielfältige Restaurants und Bars
    - Die berühmte Seebrücke von Międzyzdroje
    - Das Oceanarium
    - Der Nationalpark Wolin mit zahlreichen Wander- und Fahrradwegen
- 

## Zusätzliche Informationen:

- **Verwaltung:** Möglichkeit der Weiterführung eines bestehenden Vertrages mit einer professionellen Vermietungsagentur – ideal zur Kapitalanlage oder Ferienvermietung
- **Exklusives Angebot:** Diese Immobilie steht nur im Rahmen eines Alleinauftrags zum Verkauf

Tauchen Sie ein in die maritime Atmosphäre von Misdroy – ob als privates Feriendomizil oder als Investition: Diese Wohnung überzeugt durch Lage, Komfort und Potential.

**Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.**

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Alter Preis:** 839.000 PLN

**Gesamtfläche:** 61,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudeart:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2009

**Standard:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Offene Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl der Etagen (inkl.**

**Erdgeschoss):** 4

**Warmwasserquelle:** Sonstiges

**Heizung:** Fernwärme (lokales Netz)

**Aufzug im Gebäude:** Ja

### Ausstattung:

- Kühlschrank: Ja
- Backofen: Ja
- Geschirrspüler: Ja
- Mikrowelle: Ja
- Gegensprechanlage: Ja
- Videoüberwachung: Ja
- Rezeption: Ja
- Garage: Ja

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Empfang Garage Keller 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.

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

## 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.