



Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgarage im Zentrum von Misdroy

300,000 € (1,270,000 PLN)

Baujahr 2016 3 Zimmer ~74 m²

Beschreibung

Komfortable und helle Wohnung im Herzen von Międzyzdroje - nur 5 Gehminuten von der Seebrücke entfernt!

Wir präsentieren Ihnen eine außergewöhnlich helle und geschmackvoll eingerichtete Wohnung mit einer Fläche von **74,07 m²**, gelegen im **1. Obergeschoss** eines gepflegten, vierstöckigen Apartmenthauses mit **Aufzug**. Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von **Międzyzdroje**, einer der beliebtesten Küstenstädte an der polnischen Ostsee – ideal für alle, die Komfort, Nähe zur Natur und hochwertige Infrastruktur schätzen.

Ein zusätzlicher Vorteil ist der **Tiefgaragenstellplatz**, der bereits im Angebot enthalten ist.

Raumaufteilung:

- **Flur** – geräumig, mit einer praktischen, großen Einbauschranklösung
- **Badezimmer** – ausgestattet mit Dusche, Waschbecken, WC und Unterschrank
- **Küche** – sehr schön gestaltet, mit moderner Einbauküche inklusive Elektrogeräte
- **2 Schlafzimmer** – ideal als Eltern- und Kinderzimmer oder als Gäste- und Arbeitszimmer nutzbar
- **Wohnzimmer** – hell und einladend, mit direktem Zugang zum Balkon

Die Wohnung ist in **freundlichen, hellen Farbtönen** gestaltet und vermittelt einen Eindruck von Ruhe und Großzügigkeit. Der Zustand ist exzellent – einziehen und wohlfühlen!

Lage:

Die Immobilie besticht durch ihre ausgezeichnete Lage – **nur ca. 5 Gehminuten bis zur Seebrücke**, zum Strand und zur lebendigen Promenade mit zahlreichen Cafés, Restaurants und Geschäften. Trotz der zentralen Lage liegt die Wohnung ruhig, ideal für private Nutzung oder als Investition zur touristischen Vermietung.

Weitere Informationen:

- Monatliches Hausgeld: ca. **€110 (PLN 460)**
- Zusätzliche laufende Kosten je nach Verbrauch: Wasser, Strom, Müllentsorgung
- Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei und die Gemeinschaftsräume sind gepflegt

Diese Wohnung ist die perfekte Kombination aus Stil, Funktionalität und ausgezeichneter Lage. Ob als **Ferienimmobilie, Zweitwohnsitz** oder **Kapitalanlage** – hier treffen Sie eine kluge Entscheidung.

Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein!

Details

Immobilienart: Wohnung

Gesamtfläche: 74,07 m²

Gebäudetyp: Bürogebäude

Baujahr: 2016

Standard: Sehr gut

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Bauweise: Ziegel

Küchentyp: Mit Fenster

Anzahl der Badezimmer: 1

Anzahl der Etagen (inkl.

Erdgeschoss): 4

Aufzug im Gebäude: Ja

Gasanschluss: Ja

Kühlschrank: Ja

Waschmaschine: Ja

Garage: Ja

Anzahl der Stellplätze: 1

Badezimmerausstattung:

Waschbecken, Waschmaschine,

Dusche, WC

Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Gas Garage 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.