



## Mediterrane Villa mit Gästehaus, Sauna und Haßblick in Misdroy

**820,000 € (3,499,000 PLN)**

Baujahr 1902 5 Zimmer ~285 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Mediterraner Wohnraum mit Gästehaus, Sauna und Blick auf das Stettiner Haß**

Willkommen in dieser außergewöhnlichen Familienresidenz, eingebettet in die idyllische Ortschaft Lubin (Gemeinde Międzyzdroje), nur 6 km von den Stränden der Ostsee entfernt. Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit 1.268 m<sup>2</sup> Fläche und bietet ein einmaliges Lebensgefühl mit perfekter Balance zwischen mediterraner Eleganz, Komfort und Natur.

### Architektur & Ausstattung

Das Wohnhaus, ursprünglich im Jahr 1902 errichtet, wurde etwa vor 30 Jahren umfassend saniert. Dabei erfolgte unter anderem die Installation horizontaler und vertikaler Isolierungen, der Austausch des Fensters- und Türsystems, Erneuerung der internen Installationen, sowie die Eindeckung des Daches mit hochwertiger spanischer Keramikziegel. Unter den aktuellen Eigentümern wurde das gesamte Interior neu gestaltet und stilvoll modernisiert.

Die Inspiration der Villa stammt aus der Architektur Südfrankreichs und der Toskana: helle Fassade, warme Farbtöne, großzügige Terrassen, offene Wohnbereiche, materielle Hochwertigkeit und eine herausragende Gartengestaltung zeichnen dieses Objekt aus.

### Wohnfläche & Aufteilung

Das Haus verfügt über eine Nutzfläche von ca. 260 m<sup>2</sup>, verteilt auf Erdgeschoss (ca. 93 m<sup>2</sup>), Obergeschoss (ca. 93 m<sup>2</sup>) und einem ausgebauten Dachgeschoss mit rund 70 m<sup>2</sup>. Es bietet lichtdurchflutete, harmonische Räume, in denen hochwertige Materialien und eine zeitlose Ästhetik das Wohngefühl unterstreichen. Ideal für Familien und Gäste gleichermaßen.

### Garten & Außenbereich

Das liebevoll angelegte Grundstück begeistert mit vielfältiger Bepflanzung, einem Zierteich, romantischen Gartenwegen sowie einem vollautomatisierten Bewässerungssystem. Ein echtes Highlight ist das separate Gästehaus mit Wohnbereich, Küche, zwei Schlafzimmern und Bad mit WC – perfekt für Familie, Freunde oder als Ferienunterkunft.

Für Entspannung sorgen zudem eine eigene Sauna und ein Jacuzzi – eingebettet in der grünen Oase des Gartens.

### Technische Ausstattung

- Alarmanlage und Videoüberwachung
- Außenbeleuchtung
- Hochwertige Gasheizung mit Brennwerttechnik (geringe Betriebskosten)

- Eigene Tiefbrunnenwasseranlage
- Abwassersystem über Sickergrube

### Lage

Die Lage der Immobilie ist einzigartig – ruhig und naturnah, mit herrlichem Ausblick auf das Stettiner Haff. Der beliebte Badeort Międzyzdroje mit seinen touristischen Attraktionen ist nur wenige Autominuten entfernt. Ein idealer Lebensplatz für Menschen, die Natur, Komfort und Erreichbarkeit verbinden möchten.

### Zusätzliche Optionen

Optional besteht die Möglichkeit, ein angrenzendes Grundstück mit weiteren 2.787 m<sup>2</sup> zu erwerben. Dieses ist im gültigen Flächennutzungsplan enthalten und für Einfamilienhäuser mit Dienstleistungen vorgesehen.

### Fazit

Diese exklusive Residenz vereint mediterrane Lebenskultur mit hoher Lebensqualität und vielfältiger Nutzung – sei es als luxuriöses Ferienhaus oder stilvoller Erstwohnsitz in einer der schönsten Gegenden an Polens Ostseeküste. Eine einzigartige Immobilie mit Seltenheitswert!

## Details

**Immobilientyp:** Einfamilienhaus  
**Gesamtfläche:** 285,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 1.268,00 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche:** 260,00 m<sup>2</sup>  
**Haustyp:** Freistehend  
**Baujahr:** 1902

**Standard:** Perfekter Zustand  
**Gebäudezustand:** Sehr gut  
**Bauweise:** Ziegel  
**Anzahl der Badezimmer:** 2  
**Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 1  
**Kellergeschoss:** Unterkellert

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Garten

## 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.