



Strandnahe 3-Zimmer-Wohnung in Misdroy – möbliert, ruhig und bezugsfertig

234,000 € (990,000 PLN)

Baujahr 1926 3 Zimmer ~82 m²

Beschreibung

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung nur 300 m vom Strand entfernt

Willkommen in Ihrem neuen Feriendorfdomizil oder dauerhaften Zuhause – in ruhiger Lage und doch ganz nah am Meer! Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines klassischen Backsteingebäudes aus dem Jahr 1926 in der beliebten Straße Ludowa – nur 300 Meter vom Strand entfernt. Der perfekte Ort, um frische Meeresluft zu genießen und das Leben zu entschleunigen.

Raumaufteilung und Ausstattung:

Die Wohnung bietet insgesamt 82,16 m² Wohnfläche mit einer durchdachten und komfortablen Raumaufteilung:

- Heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zu einem großzügigen Balkon – ideal für erholsame Sommerabende
- Zwei ruhige Schlafzimmer
- Separate, voll ausgestattete Küche
- Funktionelles Badezimmer
- Praktischer Flur mit ausreichend Stauraum
- Zusätzlich: separate Abstellkammer (Kelleranteil)

Im Kaufpreis inbegriffen ist die vollständige Möblierung sowie die gesamte Küchenausstattung inklusive Haushaltsgeräten – Sie können sofort einziehen oder vermieten!

Ausstattungsdetails:

- Warme Holzdielen und Holzfenster verleihen der Wohnung ein stilvolles Ambiente
- Glatte, weiß gestrichene Wände schaffen eine freundliche Atmosphäre
- Bad mit klassischer Keramikverfliesung
- Neue Elektro- und Sanitärinstallationen

Heizung und Warmwasser werden über eine moderne Gastherme versorgt.

Gebäude und Umgebung:

Das markante Gebäude aus Backstein bietet klassisches Flair und solide Bausubstanz. Die Fassade und das Treppenhaus sind derzeit zur Renovierung geplant – ein echter Mehrwert für künftige Eigentümer. Die Umgebung zeichnet sich durch Ruhe und Gelassenheit aus, während zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten bequem zu Fuß erreichbar sind. Ein idealer Rückzugsort nicht nur im Sommer, sondern das ganze Jahr über.

Monatliche Nebenkosten:

- Monatliche Betriebskosten: €265 (PLN 1.130)

Zögern Sie nicht – diese Wohnung ist eine seltene Gelegenheit in einer der begehrtesten Lagen der Stadt. Ideal zur Eigennutzung oder als renditestarke Ferienimmobilie.

Entdecken Sie Ihren neuen Lieblingsort am Meer!

Details

Eigentumswohnung in sehr gutem Zustand - 82,16 m² - Zentrale Lage

Wir bieten Ihnen eine attraktive, geräumige Wohnung mit einer Gesamtfläche von 82,16 m² an. Die Immobilie befindet sich in einem zweigeschossigen Wohnblock aus dem Jahr 1926 und besteht aus massivem Ziegelmauerwerk. Die Wohnung ist in einem sehr guten Zustand, das Gebäude selbst benötigt lediglich kleinere Renovierungsarbeiten.

Details zur Immobilie:

- **Wohnfläche:** 82,16 m²
- **Etagenanzahl im Gebäude (inkl. Erdgeschoss):** 2
- **Baujahr:** 1926
- **Bauweise:** Massiver Ziegelbau
- **Zustand der Wohnung:** Sehr gut

• Zustand des Gebäudes:

Leichte Renovierungsarbeiten erforderlich

- **Küche:** Separat

- **Badezimmer:** 1

- **Keller:** Vorhanden

- **Gasanschluss:** Ja

Nebenkosten:

Monatliche Gebühren: €94 (PLN 400)

Die Wohnung ist ideal für Familien oder Menschen, die großzügiges Wohnen in zentraler Lage schätzen. Die solide Bauweise in Kombination mit dem guten Zustand der Wohnung bietet sofortigen Komfort mit gleichzeitigem Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Zögern Sie nicht, um weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin anzufordern.

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Balkon

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.