



## Modernes Gartenapartment in Heidebrink – 400 m vom Meer mit Blick ins Grüne

**186,000 € (788,000 PLN)**

Baujahr 2014   2 Zimmer   ~44 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### **Modernes Apartment mit Garten und Blick ins Grüne – Komfort & Ruhe in bester Lage**

Dieses stilvolle Apartment mit Garten präsentiert sich als echtes Wohlfühl-Zuhause sowie als hervorragende Investitionsmöglichkeit für die Vermietung – sowohl in der Sommersaison als auch außerhalb. Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines eleganten Wohnhauses aus dem Jahr 2014 und liegt nur wenige Minuten vom Meer (ca. 400 m Entfernung) entfernt – ideal für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

## **Wohnfläche & Aufteilung**

Die Gesamtfläche des Apartments beträgt ca. 43,82 m<sup>2</sup> und ist ideal aufgeteilt in:

- **Wohnbereich mit offener Küche (ca. 30 m<sup>2</sup>):** Der lichtdurchflutete Wohnraum wurde mit modernem Feinsteinzeug ausgelegt, darüber hinaus sind die Wände freundlich in hellen Farbtönen gestrichen. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf eine großzügige Terrasse mit hochwertigem Gartenmobiliar aus Polyrattan und einem gepflegten Garten mit unverbaubarem Blick ins Grüne.
- **Offene Küche mit Fenster:** Maßangefertigte Küchenmöbel mit lackierten Fronten bieten viel Stauraum. Ausgestattet ist die Küche mit Kühlschrank, Geschirrspüler, Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube und Mikrowelle. Attraktiver Fliesenspiegel sorgt für Funktionalität und Stil.
- **Schlafzimmer (ca. 10 m<sup>2</sup>):** Mit Blick ins Grüne, ebenfalls mit robustem Feinsteinzeugboden, hell gestrichenen Wänden sowie einem komfortablen Doppelbett mit Matratze, zwei Nachttischen und einem maßgefertigten Kleiderschrank.
- **Badezimmer:** Funktional und gepflegt, komplett ausgestattet (Details auf Anfrage).

## **Ausstattung & Zustand**

Das Apartment wurde im September 2025 frisch renoviert und überzeugt mit einem sehr guten Standard. Es ist vollständig möbliert und hochwertig ausgestattet. Das Mobiliar sowie die gesamte Einrichtung können im Kaufpreis enthalten bleiben.

Besondere Merkmale:

- Elektrisch betriebene, einbruchhemmende Außenrollläden
- Fenster aus Kunststoff
- Gaszentralheizung
- Videogegensprechanlage
- Gebäudemonitoring

### Nebenkosten

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf ca. €135 (PLN 570) inkl. Vorauszahlungen für Heizung, Wasser, Abwasser und Müllentsorgung – insgesamt sehr wirtschaftlich im Unterhalt.

### Lage & Umgebung

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und gleichzeitig sehr gut erschlossenen Lage. In direkter Nähe befinden sich:

- Strand & Meer
- Park, Wald und zahlreiche Grünflächen
- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Bank
- Schule, Spielplatz und gastronomische Angebote
- Bushaltestelle sowie weitere Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr
- Fitnessstudio und Schwimmbad

### Verfügbarkeit

Die Wohnung ist bezugsfrei ab dem 25.11.2025.

Dieses Apartment vereint naturnahe Lage, moderne Ausstattung und einladendes Wohngefühl – ideal für Eigennutzer sowie Kapitalanleger. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

### Details

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss – Bezugsfertig ab dem 25.11.2025**

Diese gepflegte Wohnung mit einer Gesamtfläche von 43,82 m² befindet sich in einem modernen Apartmenthaus, das im Jahr 2014

erbaut wurde. Die Immobilie liegt im Erdgeschoss eines zweistöckigen Gebäudes und bietet eine sehr gute Ausstattung sowie komfortable Wohnbedingungen.

### Raumaufteilung:

- Wohnbereich mit Küchenzeile: 30 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 10 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 1

### Ausstattung:

- Bodenbelag: Feinsteinzeugfliesen (Gres)
- Fenster: Kunststoff
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Küchenzeile mit: Kühlschrank, Geschirrspüler, Mikrowelle
- Gegensprechanlage vorhanden
- Videoüberwachung
- Vollständig umzäuntes Grundstück

### Gebäude & Bauweise:

- Wohnungstyp: Apartment
- Baujahr: 2014
- Baumaterial: Ytong
- Anzahl Etagen (mit Erdgeschoss): 2
- Raumhöhe: 2,65 m

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer ausgezeichnet angebundenen Umgebung mit zahlreichen

Annehmlichkeiten in fußläufiger Nähe:

- Park, Wald und Meer
- Einkaufsmöglichkeiten
- Grundschule
- Öffentliche Verkehrsmittel (Stadtbus & PKS-Haltestelle)
- Apotheke
- Gastronomiebetriebe
- Fitnessstudio
- Bank
- Spielplatz
- Polizeistation

**Verfügbarkeit:** Ab dem 25.11.2025 bezugsfrei.

Eine ideale Wahl für Singles, Paare oder als Kapitalanlage in einer ruhigen und zugleich zentralen Lage.

## **Eigenschaften der Immobilie**

Erdgeschoss    Zaun    Garten

## **Heidebrink**

Międzywodzie (deutsch Heidebrink) ist ein Dorf an der Westpommerschen Ostseeküste, auf einer Landzunge zwischen dem Ottersee (Martwa Wisła) und der Ostsee. Der Ort verfügt über mehrere Strandabschnitte und zwei Brücken. Gesäumt von Dünen und Wäldern, ist Międzywodzie ein ruhiges Seebad. Im Sommer bieten sich hier lange Strandspaziergänge an. Das Klima ist kühlgemäßigt und maritim, angenehm im Sommer.

## **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.