



## **Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Ausbaupotenzial in Misdroy – nur 200 m zum Strand**

**210,000 € (890,000 PLN)**

Rok budowy 1930   2 Pokoje   ~58 m<sup>2</sup>

### **Opis**

**Bezaubernde 2-Zimmer-Wohnung mit Ausbaupotenzial – nur 200 m vom Strand entfernt**

Zum Verkauf steht eine charmante und vollständig renovierte 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Stadtzentrum entfernt. Die ideale Kombination aus Natur und Komfort – nur 200 m zum Strand und 50 m zum Nationalpark Wolin!

**Exklusives Angebot – nur bei uns erhältlich**

Ein Highlight dieser Immobilie ist das großzügige Grundstück von ca. 300 m<sup>2</sup>, das zur Wohnung gehört. Es bietet drei private Stellplätze mit direkter Zufahrt – perfekt für Gäste oder Ferienvermietung.

Die Immobilie verfügt über eine gültige Baugenehmigung sowie einen fertigen Ausbauplan zur Erweiterung um zwei zusätzliche Etagen. Damit entsteht die Möglichkeit, drei separate Wohneinheiten zu realisieren:

- **Wohnung 1:** Studio mit Kochnische, ca. 19,39 m<sup>2</sup>
- **Wohnung 2:** Studio mit Kochnische, ca. 25,78 m<sup>2</sup>
- **Wohnung 3:** Attraktives, zweigeschossiges 4-Zimmer-Apartment mit ca. 99 m<sup>2</sup>

Alternativ kann die Wohnung auch im aktuellen Zustand bewohnt oder weiter genutzt werden. Die bestehende Wohnfläche von ca. 57,6 m<sup>2</sup> verteilt sich wie folgt:

- **Eingangsbereich/Vorraum:** ca. 8,5 m<sup>2</sup> mit Einbauschränk und begehbarem Kleiderschränk sowie Zugang zu einem Zimmer (ca. 13,28 m<sup>2</sup>)
- **Wohnzimmer:** ca. 19,55 m<sup>2</sup> – erreichbar vom Schlafzimmer
- **Küche:** ca. 12 m<sup>2</sup> mit Zugang zum
- **Badezimmer:** ca. 11 m<sup>2</sup>

Die Wohnung wurde im Jahr 2019 umfassend renoviert. Durchgeführte Arbeiten umfassen:

- Neubau der Fundamente mit entsprechender Isolierung
- Neue Estriche
- Installation moderner Elektrik-, Wasser-, Abwasser- und Heizsysteme
- Erneuerung sämtlicher Innenputze
- Neue, gedämmte Geschosdecke mit Mineralwolle

### **Flexible Nutzungsmöglichkeiten:**

Die Immobilie eignet sich hervorragend zur dauerhaften Eigennutzung oder für die Vermietung – die Lage garantiert hohe Auslastung während des gesamten Jahres.

### **Besonderheiten auf einen Blick:**

- Keine laufenden Nebenkosten

- Umfangreiche Ausbaumöglichkeiten durch genehmigtes Bauprojekt
- Gepflegtes Grundstück mit Parkplätzen
- Traumlage zwischen Strand und Nationalpark

Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein und zeigen Ihnen gern das Potenzial dieses besonderen Objekts.

## Szczegóły

**Art der Immobilie:** Wohnung

**Gesamtfläche:** 57,60 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Gebäudetyp:** Altbau

**Baujahr:** 1930

**Standard:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Mit Fenster

**Küchenfläche:** 10 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Badezimmerfläche:** 11 m<sup>2</sup>

**Zufahrtsstraße:** Ruhige Straße

**Zimmerflächen:** 20 + 13,3 m<sup>2</sup>

**Erdgeschoss:** Ja

**Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 1

**Raumhöhe:** 2,70 m

**Warmwasserquelle:** Gas-

Durchlauferhitzer

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

**Telefonanschluss:** Ja

**Starkstrom (400 V):** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Internet:** Ja

**Kabel-TV:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Bodenbelag:** Paneele

**Umzäunung:** Voll eingezäunt

**Garage:** Ja

**Anzahl der Stellplätze:** 3

**Garten:** Ja

**Begehbarer Kleiderschrank:** Ja

**Behindertengerechter Zugang:** Ja

**Süd-Ausrichtung:** Ja

**Ausstattung Badezimmer:**

- Dusche
- WC
- Handtuchheizkörper
- Waschbecken

**In der Nähe:**

- Park
- Wald
- Meer
- Geschäft
- Kinderkrippe
- Bushaltestelle (überland)
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Apotheke
- Gastronomiebetrieb
- Bank

## Cechy nieruchomości

an der Ostsee Erdgeschoss Gas Zaun Garage Garten Garderobe  
Barrierefrei

## 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.

## Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

## Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41