



## Stilvolles Apartment mit Meerblick und Balkon in ruhiger Lage von Misdroy

**352,000 € (1,490,000 PLN)**

Rok budowy 2013   3 Pokoje   ~83 m<sup>2</sup>

### Opis

#### **Stilvoller, möblierter Apartment mit Meerblick – Ruhe und Natur in Międzyzdroje**

Stellen Sie sich vor: Ihr Morgen beginnt mit frischem Kaffee auf einem großen Balkon, umgeben von üppigem Grün; der Abend endet mit einem Glas gekühltem Champagner, begleitet von der sanften Meeresbrise. Dieses geschmackvoll eingerichtete Apartment in Międzyzdroje bietet genau solche Momente und noch viel mehr!

Die 2013 erbaute, gepflegte Apartmentanlage befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage – direkt am Strand, aber abseits vom städtischen Trubel. Die neue Promenade, zahlreiche Restaurants, Freizeiteinrichtungen sowie ein bewachter Parkplatz befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der „Woliński Park Narodowy“ verleiht dem Umfeld eine besondere, naturnahe Note.

### Fakten im Überblick

- **Wohnfläche:** ca. 83 m<sup>2</sup> mit durchdachter Raumaufteilung über drei Ebenen
- **Etage:** 3. Obergeschoss eines 5-geschossigen Gebäudes
- **Zimmer:** 3 (inkl. 2 Schlafzimmern und einem Wohnzimmer)
- **Baujahr:** 2013
- **Zustand:** sehr guter Standard
- **Wohnung verfügbar ab:** 15. Oktober 2025

### Raumaufteilung

#### 1. Ebene:

- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zum großen Ostbalkon sowie offener Küchenbereich (ca. 6 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Dusche und WC

#### 2. Ebene:

- Großes Schlafzimmer mit Balkonzugang
- Zweites Badezimmer mit Dusche und WC
- Praktischer Hauswirtschaftsraum

#### 3. Ebene:

- Zusätzliches Schlafzimmer oder Homeoffice mit flexibler Nutzung

### Ausstattung & Komfort

- **Bodenbeläge:** hochwertige Paneele, Teppich und Fliesen
- **Küche:** voll ausgestatteter Küchenbereich mit modernen Einbauten
- **Heizung:** Elektrozentralheizung
- **Warmwasser:** Versorgt über städtisches Netz
- **Sicherheit:** Videoüberwachungssystem und Türsprechanlage
- **Großzügiger Balkon/Terrasse** mit Blick ins Grüne und Morgenlicht
- **Voll umzäunte Anlage** mit gepflegtem Gemeinschaftsbereich

Die Immobilie besticht durch geschmackvolle Einrichtung, moderne Farbgestaltung und ein intelligentes Wohnkonzept. Die großzügigen Balkone auf zwei Ebenen erweitern den Wohnraum und laden zum Entspannen ein.

### Lagevorteile

Międzyzdroje ist ein beliebter Badeort mit internationaler Bekanntheit. Die Kombination aus sauberen Sandstränden, luxuriösen Hotels und dem Nationalpark macht die Region einzigartig an der polnischen Ostsee. In der Sommersaison zieht der Ort Filmfreunde, Kitesurfer und Naturgenießer gleichermaßen an.

Dank der ausgezeichneten Lage eignet sich das Apartment ideal sowohl als privates Urlaubsdomizil als auch zur touristischen Vermietung – mit nachgewiesener Nachfrage und attraktiven Renditechancen.

Ein Apartment voller Licht, Stil und Lebensqualität - entdecken Sie Ihr neues Zuhause an der Ostsee!

### Szczegóły

#### Wohnung zur Miete ab 15.10.2025

**Objekttyp:** Wohnung

**Gesamtfläche:** 83,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2013

**Zustand:** Sehr guter Standard

**Bauweise:** Ziegel

**Etagenzahl (inkl. Erdgeschoss):** 5

**Raumhöhe:** 2,55 m

#### Räumlichkeiten:

- Wohnzimmer: 35 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1: 30 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2: 12 m<sup>2</sup>
- Küche (offen): 6 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 2

#### Ausstattung:

- Einbauküche mit Kühlschrank

- Bodenbelag: Paneele, Teppich, Fliesen
- Elektrische Zentralheizung
- Warmwasser über städtisches Netz
- Volle Umzäunung
- Videoüberwachung
- Gegensprechanlage

#### Lage:

In der Nähe befinden sich:

- Supermärkte
- Restaurants
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Spielplätze
- Waldgebiete
- Küste/Meer

#### Zusätzliche Kosten:

- Monatliche Stromkosten: €117 (PLN 500)
- Monatliche Heizungskosten: €164 (PLN 700)

## Cechy nieruchomości

Zaun 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.

## 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