



## Meerblick genießen: Stilvolles 2-Zimmer-Apartment in Toplage von Misdroy

**195,000 € (825,240 PLN)**

Rok budowy 2005   2 Pokoje   ~36 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Stilvolles 2-Zimmer-Apartment mit Meerblick in Międzyzdroje

Dieses attraktive Apartment befindet sich im modernen Gebäude „Fala“ aus dem Jahr 2005 – nur wenige Schritte vom Strand und der berühmten Promenade der Stars entfernt. Die perfekte Kombination aus Urlaubsfeeling und attraktiver Investitionsmöglichkeit!

#### Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- **Lage:** 5. Obergeschoss mit Glasflur, nur wenige Meter zur Ostsee
- **Wohnfläche:** 35,88 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 2 gemütliche Wohn-/Schlafräume

- **Balkon:** Großzügiger Balkon mit Meerblick und finnischer, rahmenloser Verglasung – auch ideal für Regentage oder den Winter
- **Küche:** Offene Kochnische im Vorraum
- **Badezimmer:** Funktionell ausgestattet mit Dusche, WC und Waschmaschine
- **Bodenbeläge:** Feinsteinzeug und Laminat
- **Fenster:** Kunststofffenster mit gutem Isolierwert

### Wohnkomfort und Ausstattung:

- Bequeme **Zentralheizung** und Warmwasser aus dem städtischen Netz
- **Personenaufzug** im Gebäude
- **Einbauküche** mit Kühlschrank, Geschirrspüler und Waschmaschine
- **Gegensprechanlage** vorhanden
- Gebäude und Wohnung in einem **sehr guten Zustand**
- **Eigentumswohnung** im modernen Apartmenthaus
- **Privater Stellplatz** auf dem Grundstück inklusive
- **Garten und Grünflächen** sowie Wälder in unmittelbarer Nähe
- Restaurants, Spielplätze und die Promenade fußläufig erreichbar

Das Apartment bietet alle Voraussetzungen für entspannte Urlaubstage an der polnischen Ostseeküste oder eine rentable Vermietung – ideal für Eigennutzung oder als Ferienvermietung.

Die Immobilie wird vollständig möbliert und ausgestattet übergeben. Ein sofortiger Bezug oder Beginn der Vermietung ist problemlos möglich.

Monatl. Nebenkosten laut Eigentümer: ca. €117 (PLN 495) inkl. aller Betriebskosten.

Lassen Sie sich vom Charme dieses Apartments begeistern – eine seltene Gelegenheit in Top-Lage von Międzyzdroje!

## Szczegóły

**Wohnung in sehr gutem Zustand – mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz**

**Objekttyp:** Wohnung

**Gesamtfläche:** 35,88 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2005

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Baumaterial:** Porenbeton

**Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 9

### **Ausstattung und Eigenschaften:**

- **Wohnstandard:** Sehr gut
- **Küche:** offene Küche mit Durchreiche
- **Anzahl der Badezimmer:** 1
- **Badezimmerausstattung:**  
Waschmaschine, Dusche, WC
- **Fußbodenbeläge:** Fliesen (Gres),  
Laminat
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Heizung und Warmwasser:** Fernwärme  
aus dem städtischen Netz
- **Aufzug:** vorhanden
- **Balkon:** 1
- **Ausrichtung:** Osten

- **Garage:** Tiefgaragenstellplatz

- **Anzahl der Stellplätze:** 1

- **Zufahrtsstraße:** lokale Straße

### **Zusätzliche Ausstattung:**

- Kühlschrank
- Waschmaschine
- Geschirrspüler
- Gegensprechanlage

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit guter Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe gibt es einen Wald, das Meer, einen Spielplatz sowie gastronomische Einrichtungen.

### **Zusätzliche Kosten:**

- Tiefgaragenstellplatz: €11.800 (PLN 50.000)

## Cechy nieruchomości

Aufzug   Garage   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