



## Moderne Gartenwohnung in Heidebrink – nur 400 m zur Ostsee

**126,000 €**

Baujahr 2022   1 Zimmer   ~26 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Moderner Gartenapartment nahe der Ostsee

Dieses stilvolle Apartment mit **25,76 m<sup>2</sup>** befindet sich im Erdgeschoss eines hochwertigen Apartmentgebäudes aus dem Jahr 2022 in Międzywodzie. Die Ostsee und der Strand sind nur etwa **400 m** entfernt – ideal als persönlicher Rückzugsort am Meer oder als attraktive Kapitalanlage zur ganzjährigen Vermietung.

#### Highlights der Wohnung

- Architektonisch durchdachtes, funktionales Raumkonzept
- Heller Wohn- und Schlafbereich mit ca. 19 m<sup>2</sup>
- Küchenzeile mit maßgefertigten Einbauten und kompletter Ausstattung

- Modernes Bad mit bodengleicher Linien-Dusche
- Maßgefertigte Einbauschränke
- Fußbodenheizung
- Kunststofffenster, Paneelböden und Sicherheitstür
- Internet- und Kabel-TV-Anschluss
- Wasser- und Wärmeverbrauchserfassung
- Raumhöhe ca. 2,70 m

Ein besonderes Plus ist der **teilweise überdachte Gartenbereich** mit Südwest-Ausrichtung. Er bietet angenehme Sonnenstunden und erweitert den Wohnraum ins Freie.

## Komfort im Gebäude

Den Bewohnern stehen attraktive Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung: - Sauna

- Fitnessraum
- Jacuzzi
- Videoüberwachung und Gegensprechanlage

Das gepflegte Gebäude verfügt über drei Etagen und wurde in Massivbauweise errichtet.

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, grünen Umgebung an der Szkolna-Straße in Międzywodzie. In unmittelbarer Nähe befinden sich: - Ostseestrand in ca. 400 m Entfernung

- Park- und Erholungsflächen
- Wald und Lagune
- Wohninfrastruktur des Ortes

Die Lage verbindet entspannte Natur, kurze Wege zum Meer und eine angenehme Atmosphäre für Ferien oder das ganzjährige Wohnen.

**Monatliche Hausverwaltungskosten: €128 (PLN 560).**

## Details

### Moderne Wohnung in idealem Standard

- Wohnfläche: **25,76 m<sup>2</sup>**
- Baujahr: **2022**
- Gebäudeart: modernes Apartmenthaus mit **3 Etagen**
- Heller Wohnbereich: ca. **19 m<sup>2</sup>**
- Küchenzeile: ca. **4 m<sup>2</sup>**
- Raumhöhe: **2,70 m**
- Hochwertiger Zustand: **ideal**
- Bodenbelag: moderne Paneele
- Kunststofffenster
- Massive Ziegelbauweise
- Heizung über lokales Fernwärmenetz
- Warmwasserbereitung: sonstige Lösung

## Eigenschaften der Immobilie

Garten

## Heidebrink

Międzywodzie to wieś na zachodniopomorskim wybrzeżu Bałtyku, na mierzei między Martwą Wisłą a Bałtykiem. Miejscowość posiada kilka odcinków plaży i dwa mosty. Otoczone wydmami i lasami, Międzywodzie to spokojne kąpielisko morskie. Latem popularne są tu długie spacery po plaży. Klimat jest umiarkowanie chłodny i morski, przyjemny latem.

## 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.

**Karol Kostyrka**

+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.

## 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.