



Stilvolle Altbauwohnung mit Terrasse und Stellplatz im Herzen von Misdroy

523,000 €

Baujahr 1920 4 Zimmer ~110 m²

Beschreibung

Stilvoller Altbau-Apartment in Międzyzdroje

Willkommen in einer außergewöhnlichen Wohnung mit **110,11 m²**, gelegen im 3. Obergeschoss eines liebevoll restaurierten historischen Mietshauses aus dem Jahr 1920 im Herzen von Międzyzdroje.

Die Wohnung wurde 2022 umfassend modernisiert und mit großer Liebe zum Detail gestaltet. Natürliche Materialien, klassische Farbtöne, edles Holz und ein harmonisches Raumkonzept schaffen ein besonderes Wohnambiente.

Raumaufteilung

- Großzügiger Wohnbereich mit modernem Pelletofen, Ruhezone, Bibliothek und Zugang zur Terrasse
- Offene, voll ausgestattete Küche mit Ess- und Wohnbereich
- Hauptschlafzimmer mit eigenem Bad, Badewanne und Villeroy-&-Boch-Dusche
- Zweites Schlafzimmer mit Einbauschränk
- Zweites Bad mit Villeroy-&-Boch-Dusche
- Geräumiger Flur mit stilvoll integrierten Einbauschränken

Eichenholzböden, helle Wandfarben und eine Klimaanlage unterstreichen den hochwertigen Standard. Der Pelletofen sorgt an kühleren Tagen für eine besonders gemütliche Atmosphäre.

Gebäude und Ausstattung

- Sorgfältig renoviertes Altbauhaus mit erhaltenen architektonischen Details
- Nur 7 Wohnungen im Gebäude – für Ruhe, Privatsphäre und eine persönliche Atmosphäre
- Eingezauntes Grundstück mit abschließbarem Zugang
- Gepflegter Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Stellplatz auf dem Grundstück
- Zur Wohnung gehörender Abstellraum, ideal für Fahrräder, Strandausrüstung oder saisonale Gegenstände
- Gaszentralheizung und lokale Heizungsanlage für Warmwasser
- Kunststofffenster

Die Lage verbindet die Nähe zum lebendigen Zentrum von Międzyzdroje mit kurzen Wegen zu Restaurants, Cafés, Boutiquen und der beliebten Promenade.

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. **€457 (PLN 1.999)** und beinhaltet Vorauszahlungen für Wasser, Heizung, Instandhaltungsfonds und Müllentsorgung.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die eine geschmackvoll renovierte Altbauwohnung als exklusiven Zweitwohnsitz oder komfortables Zuhause an der Ostsee suchen.

Details

Wohnung in einem gepflegten Altbau

- Gesamtfläche: 110,11 m²
- Zustand: ideal
- Küche: offene Küchenzeile
- Gebäude mit 3 Etagen
- Warmwasser: Gastherme mit Zweikreissystem
- Heizung: Gaszentralheizung
- Fenster: Kunststofffenster
- Bodenbeläge: Holzdielen
- Gebäudetyp: Altbau / Gründerzeithaus
- Baujahr: 1920
- Wandmaterial: Ziegel
- Immobilientyp: Wohnung

Eigenschaften der Immobilie

Garten

Misdroy

Międzyzdroje lies on the island of Wolin on Poland's western coast. The town borders the Wolin National Park, known for its cliff coastline and pine forests.

Beach and promenade

Międzyzdroje has a wide sandy beach equipped with sun loungers and beach bars. Hotels, spa houses and restaurants line the seaside promenade. In the centre stands the famous Międzyzdroje pier, at the end of which is a concert theatre.

Sights

One of the main attractions is the 'Aleja Gwiazd' (Avenue of Stars), a path featuring handprints of Polish celebrities. A little further out stretch the shifting dunes of Wolin National Park with a striking lighthouse. The climate here is temperate-maritime with healthy sea air.

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.