



## Strandnahes 2-Zimmer-Apartment mit Balkon in ruhiger Lage von Misdroy

**183,000 €**

Baujahr 2005   2 Zimmer   ~48 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Strandnahes Apartment in ruhiger Lage von Międzyzdroje

Dieses gepflegte 2-Zimmer-Apartment liegt nur **250 m vom Strand** entfernt – abseits des lebhaften Zentrums und dennoch nur etwa 20 Gehminuten entlang der Küste von der Seebrücke entfernt. Der Balkon mit Blick ins Grüne lädt zu entspannten Morgenstunden ein, während der breite Sandstrand hinter dem Kiefernwald schnell erreichbar ist.

Die Wohnung befindet sich im Komplex **Morskie Oko** an der Gryfa-Pomorskiego-Straße, in der ruhigen westlichen Lage von Międzyzdroje, direkt neben dem Wave-Komplex. Radwege entlang der Küste sowie der Nationalpark Wolin sind bequem erreichbar.

## Ausstattung

- ca. **48 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- 2 Zimmer
- Wohnbereich mit Küchenzeile, Esstisch für sechs Personen, Sofa und Doppelbett
- Balkon mit direktem Zugang ins Grüne
- Separate Schlafzone mit zwei Einzelbetten und Etagenbett – ideal für Familien
- Moderne Küche mit Induktionskochfeld, Backofen, Kühl-Gefrierkombination, Mikrowelle, Kaffeemaschine und Toaster
- Stilvolles Bad mit großformatigen Fliesen in Marmoroptik, bodengleicher Dusche mit Linienablauf, wandhängendem WC und Waschmaschine
- Elektrische Heizung mit separaten Thermostaten in jedem Raum
- Kunststofffenster und Fliesenböden
- Verkauf inklusive vollständiger Ausstattung

## Anlage und Lage

Der Zugang zur Wohnung ist stufenlos und daher besonders komfortabel für Familien mit Kinderwagen, Senioren sowie Gäste mit Hund. Das umzäunte Gelände bietet gemeinschaftliche Stellplätze für Bewohner und Gäste – ein wertvoller Vorteil während der Hauptsaison.

Das Gebäude wurde 2005 errichtet und verfügt über drei Etagen. Volleigentum mit Grundbuch.

**Verwaltungsgebühr:** ca. €103 monatlich (PLN 450)

## Details

### Wohnung in sehr gutem Zustand

- **Wohnfläche:** 48,00 m<sup>2</sup>
- **Immobilientyp:** Wohnung
- **Baujahr:** 2005
- **Gebäudeart:** Mehrfamilienhaus
- **Etagen im Gebäude:** 3
- **Wandmaterial:** Hohlblocksteine
- **Raumhöhe:** 2,70 m
- **Küche:** Küchenzeile, ca. 5 m<sup>2</sup>
- **Zimmergrößen:** ca. 25 m<sup>2</sup>, 8 m<sup>2</sup>, 5 m<sup>2</sup> und 6 m<sup>2</sup>
- **Bodenbeläge:** Fliesen
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Heizung:** elektrische Zentralheizung

- **Warmwasser:** städtisches Netz

- **Ausstattung:** Alarmanlage,  
Mikrowelle

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   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.

## 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.