



Misdroy: Möbliertes Ferien-Studio mit Galerie und Meerblick an der Promenade

120,000 €

Baujahr 2017 1 Zimmer ~24 m²

Beschreibung

Attraktives Studio-Apartment mit Galerie direkt am Meer

Dieses moderne Studio-Apartment überzeugt durch seine außergewöhnliche Lage unmittelbar an der Promenade der Stars und direkt am Woliner Nationalpark. Der Strand liegt nur auf der gegenüberliegenden Straßenseite – ein entscheidender Vorteil für eine hohe Auslastung und attraktive Vermietungserträge.

Die Immobilie eignet sich ideal als sofort vermietbare Kapitalanlage sowie für die eigene Nutzung. Sie kann ganzjährig oder saisonal an Feriengäste vermietet werden und bietet zugleich einen komfortablen Rückzugsort für private Aufenthalte.

Ausstattung und Raumaufteilung

Das funktional gestaltete Studio mit Galerie bietet auf 24,50 m² Platz für bis zu vier Personen:

- Galerie mit Doppelbett und Fernseher
- Wohnbereich mit Schlafsofa, Esstisch, Stühlen und zweitem Fernseher
- Voll ausgestattete Küchenzeile mit Kühlschrank, Kochfeld, Dunstabzugshaube und Mikrowelle
- Badezimmer
- Balkon mit seitlichem Meerblick
- Klimaanlage
- Kunststofffenster und Laminatboden

Das Apartment wird vollständig möbliert und inklusive aller vorhandenen Geräte übergeben. Es ist sofort zur Vermietung oder Eigennutzung bereit.

Gebäude und Eigentum

Die Immobilie befindet sich in einem modernen Gebäude aus dem Jahr 2017 mit Aufzug. Die Einheiten gehören privaten Eigentümern und werden innerhalb einer Eigentümergemeinschaft verwaltet, wodurch eine flexible Organisation der Kurzzeitvermietung möglich ist.

Der Einheit ist aufgrund ihrer Nutzung für touristische Kurzzeitvermietung der Status eines Nichtwohnraums zugeordnet. Sie wird jedoch als Volleigentum inklusive Grundstücksanteil erworben.

Lage

Die Nähe zu beliebten Restaurants, dem Fischmarkt, dem Nationalpark und dem Strand sorgt für eine dauerhaft hohe touristische Nachfrage. Eine hervorragende Gelegenheit für alle, die eine gepflegte Ferienimmobilie in erstklassiger Küstenlage suchen.

Monatliche Kosten

Die monatlichen Betriebskosten betragen €187 (PLN 818) und umfassen Strom, Heizung, Wasser, Instandhaltungsrücklage, Internet und Fernsehen.

Details

Moderne Wohnung in sehr gutem Zustand

- Gesamtfläche: **24,50 m²**
- Immobilientyp: Wohnung
- Baujahr: **2017**
- Gebäude: Mehrfamilienhaus in Massivbauweise (Hohlblocksteine)
- Etagen im Gebäude: **2**
- Küchenart: Küchenzeile
- Zustand: **sehr gut**
- Heizung: Fernwärme aus dem städtischen Netz
- Warmwasser: städtisches Netz
- Fenster: Kunststofffenster
- Bodenbelag: Laminatboden

Eigenschaften der Immobilie

Balkon

Misdroy

Międzyzdroje leżą na wyspie Wolin na zachodnim wybrzeżu Polski. Miejscowość graniczy z Wolińskim Parkiem Narodowym, znanym z klifowego wybrzeża i lasów sosnowych.

Plaża i promenada

Międzyzdroje mają szeroką piaszczystą plażę z leżakami i barami plażowymi. Przy promenadzie nadmorskiej znajdują się hotele, domy zdrojowe i restauracje. W centrum stoi słynne molo w Międzyzdrojach, na którego końcu znajduje się teatr koncertowy.

Zabytki

Jedną z głównych atrakcji jest „Aleja Gwiazd”, ścieżka z odciskami dłoni polskich celebrytów. Nieco poza miastem rozciągają się ruchome wydmy Wolińskiego Parku Narodowego z charakterystyczną latarnią morską. Klimat jest tu umiarkowanie morski ze zdrowym morskim powietrzem.

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.