



Misdroy: Gepflegte 3-Zimmer-Altbauwohnung mit großem Garten und Stellplatz

163,000 €

Baujahr 1920 3 Zimmer ~72 m²

Beschreibung

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit großem Garten und Stellplatz im Stadtzentrum

Diese attraktive Wohnung befindet sich in einem liebevoll renovierten Altbau aus dem Jahr 1920 in zentraler und zugleich angenehm ruhiger Lage. Geschäfte, Restaurants, Apotheke, Schule und Kirche sind bequem erreichbar.

Die Wohnung wurde vor rund 13 Jahren umfassend modernisiert: Wasserinstallationen wurden erneuert, Wände geglättet und gestrichen sowie strapazierfähige Laminatböden verlegt. Eine Auffrischung erfolgte vor etwa zwei Jahren.

Raumaufteilung

Die Gesamtfläche beträgt **71,68 m²** und umfasst:

- Wohnbereich, ca. 19 m²
- zwei Zimmer, jeweils ca. 11 m²
- helle Küche mit Fenster, ca. 7 m²
- Veranda, ca. 9 m²
- Badezimmer, ca. 3 m²
- Flur mit zusätzlichem abschließbarem Abstellraum, ideal für Fahrräder oder Saisonartikel

Direkt von der Wohnung aus erreichbar ist ein Kellerraum mit einer Fläche von ca. 11 m².

Garten, Stellplatz und Potenzial

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten, der viel Raum für Erholung, Grillabende oder individuelle Gestaltung bietet. Im Garten befinden sich zwei Abstellräume. Diese können bei Bedarf entfernt werden, um beispielsweise Platz für eine massive Garage zu schaffen.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Stellplatz direkt am Gebäude, außerhalb der Umzäunung. Das Nutzungsrecht basiert auf dem Miteigentumsanteil am Grundstück.

Ausstattung und Vorteile

- gepflegter Zustand
- renovierter Altbau in sehr gutem Gebäudezustand
- Gasheizung und Warmwasserbereitung über Gastherme
- niedrige laufende Unterhaltungskosten
- kein monatliches Hausgeld
- zentrale Lage mit privater Gartenruhe
- Keller und zusätzlicher Stauraum
- Stellplatz am Haus

Details

Charmante Wohnung in gepflegtem Altbau

Diese helle Wohnung mit einer Gesamtfläche von **71,68 m²** befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr **1920**. Der klassische Altbau aus Ziegelmauerwerk überzeugt mit seinem besonderen Charakter und einer soliden Bauweise.

Die Wohnung bietet drei Zimmer mit Flächen von ca. **11 m²**, **19 m²** und **11 m²**. Die separate Küche mit Fenster verfügt über ca. **7 m²** und sorgt für angenehmes Tageslicht beim Kochen.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerraum. Das Gebäude hat **ein Obergeschoss** und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

- Wohnfläche: **71,68 m²**
- 3 Zimmer
- Separate Küche mit Fenster
- Baujahr: **1920**
- Ziegelbauweise
- Keller vorhanden
- Gepflegter Standard
- Sehr guter Gebäudezustand

Eigenschaften der Immobilie

Keller 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.