



## **Stilvolles Duplex in Klein Dievenow – nur 200 m vom Meer, möbliert & bezugsfertig**

**211,000 € (900,000 PLN)**

Baujahr 2022   3 Zimmer   ~45 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Stilvoller Duplex-Apartment nur 200 Meter vom Meer entfernt – in der Kurstadt Dziwnówek**

Dieses charmante, vollständig ausgestattete Maisonette-Apartment befindet sich in der beliebten Ostseestadt Dziwnówek, nur ca. 200 Meter vom breiten, sauberen Sandstrand entfernt. Der Standort liegt zwischen der Ostsee und dem Kamieński-Zalew-Sund, eingebettet in duftende Kiefernwälder. Die Stadt gilt offiziell als Kurort mit einem heilenden Mikroklima – besonders wohltuend bei Atemwegserkrankungen.

Die Immobilie liegt in einem modernen, abgeschlossenen und überwachten Wohnkomplex mit nur vier Wohneinheiten pro Haus. Das Apartment bietet eine Wohnfläche von ca. 45,3 m<sup>2</sup> und eine gesamte Nutzfläche von ca. 62 m<sup>2</sup> – ideal als

Ferienresidenz, ganzjähriges Zuhause oder als Investition, da die Wohnung derzeit vermietet ist.

Das Apartment ist hochwertig eingerichtet, komplett möbliert und sofort bezugsbereit.

## Raumaufteilung

**Erdgeschoss:** - Heller Wohnbereich mit direktem Ausgang zur West-Terrasse und weiter in den ca. 25 m<sup>2</sup> großen Privatgarten - Offene, maßgefertigte Einbauküche mit Induktionskochfeld, Backofen und Dunstabzug - Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken, modernen Fliesen und Waschmaschine

**Obergeschoss:** Über eine Holztreppe erreicht man das Obergeschoss mit: - Zwei separaten Schlafzimmern – beide mit Zugang zum Balkon - Beide Zimmer sind möbliert mit Betten und Kleiderschrank - Dachboden (nicht ausgebaut) mit ca. 15 m<sup>2</sup> Nutzfläche, ausgelegt mit OSB-Platten

**Ausstattung & Highlights** - Klimaanlage mit Heizfunktion in jedem Raum - Elektrisch gesteuerte Rollläden an dreifach verglasten PVC-Fenstern - Hochwertige Sicherheitstür und Video-Gegensprechanlage - Stellplatz direkt am Haus inklusive - Monatliches Hausgeld: €70 (PLN 300) – beinhaltet Pflege der Gemeinschaftsflächen, Wasservorauszahlung, Abfallentsorgung und Instandhaltungsrücklage

**Bauweise** - Außen- und Innenwände aus Silikatblöcken - Dacheindeckung mit Blechdachziegeln - 15 cm starke Styropor-Dämmung für optimalen Wärmeschutz

**Lage** Dziwnówek ist ein charmantes Seebad mit einer besonders breiten, sauberen Küste, ideal für Erholungssuchende und Familien. Die Umgebung bietet zahlreiche Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, einen PKS-Busbahnhof und vielfältige Freizeitangebote.

Ein Standort wie geschaffen für entspannte Urlaubstage oder als dauerhafte Wohlfühlloase an der polnischen Ostseeküste.

## Hinweis

Zum Nettopreis kommt noch die gesetzliche Mehrwertsteuer von 23 % hinzu.

## Details

### Eigentumswohnung in idealem Zustand

– Bezugsfrei ab 14.11.2022

**Preis (vorher):** 990.000 PLN

**Wohnfläche:** 45,30 m<sup>2</sup>

**Immobilientyp:** Wohnung im Apartmenthaus

**Baujahr:** 2022

**Zustand der Immobilie:** Ideal

**Gebäudestandard:** Ideal

**Bauweise:** Silikatsteine

### Technische Ausstattung

- **Warmwasser:** Elektrischer Durchlauferhitzer
- **Heizung:** Elektrische Zentralheizung
- **Starkstrom (400 V):** Ja
- **Klimaanlage:** Ja
- **Internet:** Ja

### Raumaufteilung & Ausstattung

- **Etage:** Erdgeschoss (von 1 Etage insgesamt)
- **Raumhöhe:** 2,60 m
- **Zimmer:** Offene Küche (Kochnische), 1 Badezimmer
- **Badezimmersausstattung:** WC, Dusche, Waschbecken, Waschmaschine
- **Küche ausgestattet mit:**
  - Kühlschrank
  - Waschmaschine
  - Elektrischer Herd
- **Fußbodenbeläge:** Feinsteinzeug, Paneele
- **Fenster:** Kunststofffenster

### Sicherheitsausstattung

- **Alarmanlage:** Ja
- **Sicherheitsdienst:** Ja
- **Videoüberwachung:** Ja
- **Gegensprechanlage:** Ja

### Außenbereich & Umgebung

- **Balkon(e):** 1
- **Terrasse(n):** 1
- **Garten:** Ja
- **Ausrichtung:** Süd- und Westblick
- **Grundstück:** Voll umzäunt
- **Garage:** Ja
- **Stellplatz:** 1
- **Zufahrt:** Lokale Straße

### Lage – in der Nähe befinden sich:

- Laden
- Bushaltestelle
- Restaurant / Gastronomie

- Yachthafen
- Wald
- Meer

---

Diese Wohnung besticht durch ihre moderne Ausstattung, die hervorragende

Lage in Meeres- und Waldnähe sowie ihre vollständige Sicherheits-Infrastruktur. Ideal für Eigennutzer oder als exzellente Kapitalanlage in einem neu errichteten Gebäude.

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss Klimaanlage Sicherheit Zaun Garage Garten Terrasse  
Balkon an der Ostsee

## Klein Dievenow

Dziwnówek (deutsch Klein Dievenow) liegt direkt südlich von Dziwnów und ist ein ruhiger Badeort an der Ostsee. Wie sein Nachbarort hat es Zugang zu Stränden an der Ostsee und an der Dziwna. Dziwnówek ist ein beschaulicher Ferienort, ideal für Spaziergänge entlang der Ufer und Naturerlebnisse in der Umgebung. Die Ostseeluft sorgt für ein gemäßigt-kühles Klima.

## 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. 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.

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.