



## Stilvolle 2-Zi.-Wohnung in Dievenow – nur 120 m vom Ostseestrand entfernt

**172,000 € (729,000 PLN)**

Baujahr 2012   2 Zimmer   ~45 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Attraktive Wohnung in Meeresnähe – Dziwnów

Zum Verkauf steht eine stilvoll eingerichtete Wohnung im ersten Obergeschoss eines modernen Gebäudes aus dem Jahr 2012, gelegen in der ruhigen Küstenstadt Dziwnów.

#### Top-Lage – erste Reihe zur Ostsee

Die Immobilie befindet sich in erster Strandlinie, nur ca. 120 Meter vom Sandstrand entfernt, direkt am Park in einem ruhigen Teil von Dziwnów. Diese Lage bietet sowohl Erholung als auch unmittelbaren Zugang zur Natur und dem Meer.

Wohnfläche – durchdacht aufgeteilt: 45,13 m<sup>2</sup>

- Großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche
- Geräumiges Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon (7,40 m<sup>2</sup>)
- Modernes Badezimmer
- Flur
- Separate Ankleide/Garderobe

Die Wohnung wurde im modernen Stil eingerichtet und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Die offene Küche verfügt über einen Einbaubackofen sowie eine integrierte Kaffeemaschine der Marke Siemens – beides stilvoll in die Möblierung integriert.

## Highlights der Ausstattung

- Hochwertige Küchengeräte von Siemens
- Balkon mit angenehmer Größe – ideal für eine Kaffeepause oder zum Entspannen
- Viel Stauraum durch separate Garderobe
- Helles, offenes Raumkonzept

## Niedrige Betriebskosten

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf ca. €98 (PLN 420), inklusive Rücklagen für den Instandhaltungsfonds.

## Zusätzliche Annehmlichkeiten für Bewohner

- Abstellraum zur gemeinsamen Nutzung – ideal für Fahrräder und Kinderwagen
- Überwachter und umzäunter Bereich mit automatischem Einfahrtstor, das per Fernbedienung geöffnet wird
- Parkplätze für Anwohner sowie verfügbare Garagen (nach Verfügbarkeit)

## Exklusives Angebot – Nur bei uns

Diese Wohnung wird im Rahmen eines exklusiven Vermittlungsauftrags angeboten. Eine hervorragende Gelegenheit für alle, die ein Feriendomizil oder eine Kapitalanlage in Strandnähe suchen!

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung vor Ort.

## Details

**Immobilientyp:** Wohnung

**Gesamtfläche:** 45,13 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2012

**Standard:** Sehr gut

**Gebäudestatus:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Kochnische

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Zufahrtsstraße:** Ruhige Straße

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**

4

**Warmwasserversorgung:** Fernwärme

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

**Aufzug vorhanden:** Ja

**Starkstrom (400V):** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Internet:** Ja

**Kabel-TV:** Ja

**Kühlschrank:** Ja

**Waschmaschine:** Ja

**Backofen:** Ja

**Videoüberwachung:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Bodenbelag:** Paneele, Fliesen

**Umzäunung:** Komplett umzäunt

**Garage:** Ja

**Anzahl der Stellplätze:** 1

**Ankleidezimmer:** Ja

**Barrierefreiheit:** Ja

**Anzahl der Balkone:** 1

**Balkonfläche:** 7,40 m<sup>2</sup>

**In der Nähe befinden sich:**

- Park
- Meer
- Geschäft
- Grundschule
- Marina
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Apotheke
- Gastronomiebetriebe
- Fitnessstudio
- Spielplatz

**Ausstattung Badezimmer:**

- Badewanne
- Waschbecken
- WC
- Bidet
- Handtuchheizkörper

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   Gas   Zaun   Garage   Garderobe   Barrierefrei   Garten   Balkon  
an der Ostsee

## Dievenow

Dziwnów (deutsch Dievenow) ist eine Hafenstadt an der Ostsee in der Woiwodschaft Westpommern. Die Stadt liegt an der Mündung der Dziwna, die die Insel Wollin von der Küste trennt. Dziwnów hat einen kleinen Fischer- und Yachthafen sowie breite Sandstrände. Jährlich findet hier eine Segelregatta statt. Am Nordufer gibt es eine längere Promenade mit Cafés. Das Klima ist mild mit frischer Meeresbrise, weshalb der Ort besonders im Sommer beliebt ist.

## 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.