



## Gemütliche 4-Zimmer-Wohnung in Dievenow nahe Meer und Zentrum mit Loggia-Balkon

**153,000 € (649,000 PLN)**

Baujahr 1981   4 Zimmer   ~67 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Gemütliche 4-Zimmer-Wohnung nahe Meer und Zentrum

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer charmanten 4-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, nur wenige Minuten vom Meer und dem Stadtzentrum entfernt. Genießen Sie die ruhige, grüne Umgebung und die Nähe zu Freizeitgrundstücken, Fahrradwegen und neu errichteten Apartmentanlagen.

#### Highlights der Immobilie:

- **Gesamtfläche:** 67 m<sup>2</sup>
- **Lage:** 3. Stock eines vierstöckigen Gebäudes aus dem Jahr 1981

- **Bauweise:** Fertigteilbauweise (Plattenbau)
- **Zustand:** Gut gepflegt, bezugsfertig

### Raumaufteilung:

- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Loggia-Balkon
- Drei weitere funktionale Zimmer – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office
- Separate Küche mit viel Platz fürs Kochen und Essen
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Flur mit guter Verbindung zwischen den Räumen

Zur Wohnung gehört außerdem ein **Kellerraum** mit ca. 5 m<sup>2</sup> – perfekt für zusätzlichen Stauraum.

### Weitere Ausstattungsmerkmale:

- **Gasanschluss vorhanden**
- **Eigentumsgrundstück**
- **Grüne, ruhige Umgebung**
- Viele Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

Diese Immobilie eignet sich hervorragend als **Ferienwohnung** oder dauerhafter Wohnsitz. Die durchdachte Raumaufteilung und die gefragte Lage machen sie zu einer attraktiven Investition für Familien oder Kapitalanleger.

### Preis:

Jetzt zum attraktiven Preis von **€162.350 (PLN 690.000)** erhältlich.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der Atmosphäre dieser Wohnung überzeugen!

## Details

**Objekttyp:** Wohnung  
**Gesamtfläche:** 67,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstückseigentum:** Eigentum  
**Anteil am Grundstück:** 1  
**Gebäudetyp:** Wohnblock  
**Baujahr:** 1981  
**Gebäudestandard:** Gut  
**Gebäudezustand:** Gut  
**Bauweise:** Großtafelbauweise  
**Küchentyp:** Separate Küche  
**Anzahl der Badezimmer:** 1  
**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**  
4  
**Keller:** Ja  
**Gasanschluss:** Ja  
  
**Frühere Preisangabe:** €162.350 (PLN  
690.000)

Diese geräumige Wohnung mit einer Fläche von 67 m<sup>2</sup> liegt in einem gepflegten, vierstöckigen Wohnblock aus dem Jahr 1981. Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand und besteht aus großformatigen Betonplatten.

Die Wohnung verfügt über eine separate Küche, ein Badezimmer und ist vollständig unterkellert, was zusätzlichen Stauraum ermöglicht. Der Anschluss an das Gasnetz ist vorhanden.

Das Grundstück steht im Eigentum und der Eigentumsanteil beträgt 1.

Eine ideale Wohnung für Familien oder als Kapitalanlage – ruhig gelegen und dennoch gut angebunden.

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Gas   Balkon

## 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.



**Lukasz Szulborski**

**+49 172 971 53 41**

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.