



## **Modernes Apartment in Dievenow – stilvoll wohnen direkt an der Ostseeküste**

**165,000 € (699,000 PLN)**

Baujahr 2022   2 Zimmer   ~38 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Charmantes Apartment am Meer – modernes Wohnen an der Ostsee**

Willkommen in Dziwnów – einer malerischen Küstenstadt an der polnischen Ostsee! Diese charmante Ortschaft liegt nur wenige Kilometer von der deutschen Grenze entfernt und ist ideal für alle, die ein ruhigeres Leben am Meer suchen oder eine attraktive Investition in Top-Lage planen.

Dziwnów begeistert mit seinem weitläufigen, hellen Sandstrand, der zu gemütlichen Spaziergängen, Sonnenbädern und erfrischenden Badepausen einlädt. Die Stadt bietet eine hervorragende touristische Infrastruktur: zahlreiche Restaurants, Cafés, Geschäfte und Dienstleistungsangebote schaffen ein angenehmes und komfortables Umfeld.

## Der Apartment-Komplex

Die moderne Wohnanlage wurde mit großer Sorgfalt geplant und knüpft im Stil an die traditionsreiche Architektur Westpommerns der Zwischenkriegszeit an. Das Ensemble verbindet stilvolle Wohnbereiche mit großzügigen Erholungszonen – darunter weitläufige Spielplätze, grüne Parklandschaften sowie einzigartige, segmentierte Schwimmplattformen, die sich harmonisch in das Gesamtbild einfügen.

## Ihr neues Zuhause

Das präsentierte Apartment wurde mit viel Liebe zum Detail eingerichtet und mit hochwertigen Materialien sowie eleganten Oberflächen ausgestattet. Große Fensterflächen eröffnen einen traumhaften Blick auf die smaragdgrüne Bucht und schaffen eine unvergleichliche Atmosphäre von Ruhe und Gelassenheit.

Die Kombination aus Toplage, modernem Design und einmaliger Aussicht macht diese Immobilie zu etwas ganz Besonderem.

Das Gebäude ist mit einem leisen Aufzug ausgestattet – perfekt für komfortables Wohnen. Ein zusätzlicher Vorteil: **der im Kaufpreis bereits enthaltene Lagerraum** – ideal für die Aufbewahrung von Strandutensilien, Fahrrädern oder persönlichem Eigentum.

## Nachhaltigkeit und Komfort

Das Gebäude erfüllt die höchsten Anforderungen an Wärmedämmung gemäß WT2017-Normen. Damit profitieren Sie nicht nur von geringen Betriebskosten, sondern auch von einem umweltfreundlichen Lebensstil. Zweikammer-Fenster, hochwertige Isolierung und exzenter Schallschutz sorgen zusätzlich für höchsten Wohnkomfort.

## Ideal für...

Diese Investition eignet sich perfekt für Menschen, die Erholung am Meer suchen, für Familien mit Kindern oder für Investoren auf der Suche nach einer renditestarken Ferienimmobilie.

Erleben Sie ein modernes, nachhaltiges Lebensgefühl – eingebettet in eine wunderschöne Küstenlandschaft, nur Schritte vom Strand entfernt.

Leben, wo andere Urlaub machen – erleben Sie Dziwnów!

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

- Kühlschrank: Ja

**Verfügbar ab:** 14.08.2024

- Geschirrspüler: Ja

**Alter Preis:** 769.000 PLN

- Gegensprechanlage: Ja

**Gesamtfläche:** 37,50 m<sup>2</sup>

- Grundstück umzäunt: Ja

**Gebäudetyp:** Wohnblock

- Garage: Ja

**Baujahr:** 2022

### In der Nähe:

**Zustand:** Perfekt / Neuwertig

- Schwimmbad

**Wandmaterial:** Ytong

- Wald

**Küchentyp:** Kochnische

- Meer

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

- Marina

3

- Öffentliche Verkehrsmittel

### Ausstattung:

- Apotheke

- Warmwasserquelle: Elektrischer Boiler

- Gastronomiebetriebe

- Heizung: Elektrische Zentralheizung

- Fitnessstudio

- Aufzug im Gebäude: Ja

- Bank

- Spielplatz

## Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee   Aufzug   Zaun   Garage

## 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.