



## **3-Zimmer-Wohnung in Klein Dievenow nur 450 m vom Meer – Top Lage nahe Zentrum**

**146,000 € (620,000 PLN)**

Baujahr 2016   3 Zimmer   ~71 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Attraktive 3-Zimmer-Wohnung im Herzen von Dziwnówek – nur 450 m vom Meer entfernt**

Zum Verkauf steht eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von 71,10 m<sup>2</sup> in ausgezeichneter Lage im Zentrum von Dziwnówek. Die Immobilie befindet sich im ersten Obergeschoss eines modernen Gebäudes mit Aufzug, das ca. im Jahr 2016 erbaut wurde.

## Aufteilung der Wohnung

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und besteht aus: - drei hellen Zimmern, - separater Küche, - zwei modernen Badezimmern, - einem geräumigen Flur.

Dank dieser Aufteilung ist es möglich, die Wohnung in zwei unabhängige Einheiten zu unterteilen – ideal für eine Kombination aus Eigennutzung und Ferienvermietung oder als Investitionsobjekt.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer äußerst attraktiven Lage – nur ca. 450 m vom weitläufigen Sandstrand der Ostsee entfernt. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe sowie öffentliche Parkplätze.

## Weitere Ausstattung

- Beheizung und Warmwasser über das städtische Versorgungsnetz
- Gebäude mit Aufzug – ideal auch für Familien oder ältere Personen
- Gute Infrastruktur in fußläufiger Entfernung

Diese Wohnung bietet eine hervorragende Gelegenheit für alle, die das Leben an der Küste genießen oder in eine Immobilie mit großem Vermietungspotenzial investieren möchten.

**Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihren Besuch!**

## Details

**Wohnung zu verkaufen – 71,10 m<sup>2</sup> –  
idealer Zustand – Baujahr 2016**

**Preis:** ~720.000 PLN~  
**Jetzt verfügbar zum neuen Preis!**

**Objekttyp:** Wohnung  
**Gesamtfläche:** 71,10 m<sup>2</sup>  
**Gebäudetyp:** Appartementhaus  
**Baujahr:** 2016  
**Zustand:** Ideal – bezugsfertig  
**Wandmaterial:** Ziegel

**Etagenzahl (inkl. Erdgeschoss): 3**

**Etage der Wohnung:** Bitte individuell erfragen

**Räume: - Küche:** Offene Küche (Küchenzeile)

- **Badezimmer:** 2

- **Böden:** Paneele

**Ausstattung: - Aufzug im Gebäude:** Ja

- **Zentralheizung:** Fernwärme

- **Warmwasser:** Fernversorgung

- **Kühlschrank:** Ja

- **Backofen:** Ja

- **Geschirrspüler:** Ja

- **Gegensprechanlage (Domofon):** Ja

**Grundstück und Umgebung: - Voll umzäuntes Grundstück** – Sicherheit und Privatsphäre sind gewährleistet

- **Spielplatz:** In unmittelbarer Nähe

- **Wald:** In der Nähe – ideal für Spaziergänge und Erholung

- **Meer:** Ebenfalls in der Nähe – perfekte Lage für Naturliebhaber

Diese moderne und sehr gepflegte Wohnung befindet sich in einem dreistöckigen, im Jahr 2016 erbauten Appartementhaus. Die Immobilie bietet höchsten Wohnkomfort in ruhiger und grüner Umgebung. Die Nähe zum Meer sowie zu einem Wald macht sie besonders attraktiv für Familien und alle, die Natur und Entspannung schätzen.

Durchdachte Raumaufteilung, zwei Badezimmer und eine offene Küche mit hochwertiger Ausstattung (inklusive Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler) sorgen für Komfort und Funktionalität. Die Wohnung ist hell und freundlich mit stilvollen Bodenpaneelen ausgestattet. Der Aufzug im Gebäude erleichtert den Alltag.

Ein ideales Zuhause für alle, die modernes Wohnen und naturnahe Lage verbinden möchten. Nutzen Sie die Gelegenheit – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Eigenschaften der Immobilie

an der Ostsee   Aufzug   Zaun

## 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.