



## Luxus-Apartment in Dievenow: Stilvoll wohnen mit Spa und großer Terrasse

**401,000 € (1,700,000 PLN)**

Baujahr 2022   2 Zimmer   ~59 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Exklusives Apartment in Dziwnów – luxuriös, modern und bezugsfertig**

Willkommen in einem herausragenden Apartment in einer der begehrtesten Lagen an der polnischen Ostsee. Diese stilvolle Immobilie befindet sich in einem eleganten Neubau aus dem Jahr 2023 an der Spadochroniarzy Polskich Straße in Dziwnów – nur etwa 700 Meter vom Strand entfernt.

### Stilvolles Wohnen mit Premiumausstattung

Das Apartment liegt im ersten Obergeschoss eines modernen Gebäudes mit Aufzug und wurde mit höchstem Anspruch an Design, Komfort und Qualität eingerichtet. Es verfügt

über eine Wohnfläche von 59,2 m<sup>2</sup> sowie eine großzügige Terrasse mit 36,6 m<sup>2</sup>, die einen schönen Blick auf einen gepflegten Innenhof und den Fluss Dziwna bietet.

Das Innere der Wohnung überzeugt mit einer geschmackvollen Kombination aus hochwertigen Materialien und maßgefertigtem Interieur:

- **Küche:** Ausgestattet mit Möbeln der exklusiven Marke *Rust* und Geräten von *Gaggenau* (Kochfeld, Backofen, Kaffeemaschine, Dunstabzug) sowie *Liebherr* (Kühlschrank). Hochwertiges Zubehör und edles Porzellan von *Villeroy & Boch* sind im Kaufpreis inbegriffen.
- **Wohn- und Schlafbereiche:** Luxusmöbel von *Kler*, elegante Holzböden aus Dielen der Marke *Chapel* sowie individuell angefertigte Einbauschränke.
- **Türen:** Innenraumtüren der Marke *Moric* mit einzigartigem Design – kombiniert aus Stahl, Holz und Spiegelglas – schaffen eine besondere Lichtstimmung und optische Weite.

### Smarte Technologie & Sicherheit

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt ein integriertes Smart-Home-System, das die Steuerung von Beleuchtung, Fußbodenheizung, Alarmanlage und Rollläden auch aus der Ferne ermöglicht. Ein separates Alarmsystem mit Bewegungsmeldern sorgt für zusätzliche Sicherheit. Die gesamte Wohnanlage sowie der Wellnessbereich sind videoüberwacht.

### Wellness & Annehmlichkeiten

Das luxuriöse Ambiente wird durch eine exklusive **Spa-Zone**, die den Bewohnern zur Verfügung steht und bereits in den monatlichen Nebenkosten enthalten ist, ergänzt.

Die monatlichen Betriebskosten betragen ca. **€211 (PLN 900)** und beinhalten alle laufenden Ausgaben, einschließlich Nutzung des Spa-Bereichs, Überwachungssysteme und Pflege der Gemeinschaftsflächen.

### Weitere Vorteile

- Großzügiger, überdachter Stellplatz – einer der größten in der gesamten Anlage.
- Privater Abstellraum (3,4 m<sup>2</sup>).

- Video-Gegensprechanlage, volle Einfriedung des Grundstücks, moderne Stadtversorgung für Heizung und Warmwasser.
- Erstklassige Infrastruktur in der Umgebung: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Apotheke sowie Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Nähe.

### Verfügbarkeit

Das Apartment ist ab dem **18.06.2025** bezugsfertig – ideal für alle, die einen hochwertigen Zweitwohnsitz oder ein stilvolles Feriendomizil an der Ostsee suchen.

Tauchen Sie ein in stilvolles und komfortables Wohnen in exklusiver Lage – dieses vollausgestattete Apartment bietet alles, was das Herz begehrt!

### Details

**Art der Immobilie:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 18.06.2025

**Gesamtfläche:** 59,20 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2023

**Zustand:** Hervorragend

**Wandmaterial:** Sonstiges

**Küchentyp:** Kochnische

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Gesamtanzahl der Etagen (inkl. EG):** 2

**Warmwasser:** Zentrale Versorgung

**Heizung:** Fernwärme

**Aufzug im Gebäude:** Ja

**Ausstattung:**

- Kühlschrank: Ja
- Backofen: Ja
- Geschirrspüler: Ja

- Alarmanlage: Ja

- Videoüberwachung: Ja

- Gegensprechanlage: Ja

- Bodenbelag: Holzdielen

- Umzäunung: Komplett umzäunt

- Garage: Ja

- Anzahl der Balkone: 1

- Balkonfläche: 36,6 m<sup>2</sup>

**Lage und Umgebung:**

- Nahe am Meer

- Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe

- Bahnhof (PKP) in der Nähe

- Bushaltestelle (PKS) in der Nähe

- Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe

- Apotheke in der Nähe

- Gastronomische Einrichtungen in der Nähe

## 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.



**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.