



Dievenow: Modernes Studio-Apartment am Meer in exklusiver Gartenanlage

165,000 € (699,900 PLN)

Baujahr 2018 1 Zimmer ~30 m²

Beschreibung

Sonniges Studio-Apartment am Meer – Gardenia-Anlage in Dziwnów

Willkommen in Ihrem neuen Feriendomizil an der polnischen Ostseeküste! Dieses charmante Studio-Apartment befindet sich in der exklusiven Wohnanlage *Osiedle Gardenia* in erster Meereslinie in Dziwnów – nur ca. 100 Meter vom breiten Sandstrand entfernt.

Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** ca. 30 m²
- **Lage:** 1. Etage eines modernen Apartmenthauses mit Aufzug (Baujahr 2018)
- **Ausrichtung:** Ruhige Nordseite mit Balkon und frischer Meeresbrise

- **Ausstattung:** Hochwertig und geschmackvoll eingerichtet, bezugsfertig

Raumaufteilung und Ausstattung:

- **Helles Wohn-/Schlafzimmer** mit großen Aluminiumfenstern, die viel Tageslicht hereinlassen
- **Großzügiger Balkon** – ideal zum Entspannen im Freien
- **Platz für 2–4 Personen:** Doppelbett und komfortables Schlafsofa
- **Essbereich mit offener Küche**, vollständig ausgestattet mit Geschirrspüler, Backofen, Kochfeld und weiteren Geräten
- **Moderne Badezimmerausstattung:** bodengleiche Dusche mit Regenduschkopf, Waschmaschine, Handtuchheizkörper
- **Multimedia:** Flachbildfernseher, Highspeed-Internet, Kabel-TV
- **Fußbodenbelag:** Pflegeleichte und stilvolle Paneele

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- **Aufzug im Haus**
- **Barrierefreier Zugang**
- **Tiefgaragenstellplatz inklusive**
- **Videoüberwachung und Gegensprechanlage**
- **Geringe Betriebskosten** – ca. €63 (PLN 270) monatlich
- **Fernwärme und zentrale Warmwasserversorgung**

Lage und Umgebung:

- Traumhafte Lage direkt am Meer – nur wenige Schritte bis zum Sandstrand
- Ruhige und sichere Gegend mit vollständiger Einfriedung der Anlage
- In fußläufiger Nähe: Geschäfte, Promenade, Park, Spielplatz auf dem Gelände
- Nur ca. 400 Meter zur Marina – ideal für Wassersportliebhaber
- Gute Anbindung und Infrastruktur durch direkte Lage an der Hauptstraße

Dieses Studio ist eine perfekte Wahl für alle, die Komfort und Nähe zur Natur verbinden möchten – sei es als Rückzugsort für die eigene Familie oder als attraktive Kapitalanlage für die Ferienvermietung.

Erleben Sie entspannte Tage am Meer in einem der schönsten Küstenorte Polens!

Details

**Eigentumswohnung im modernen
Apartmenthaus nahe der Ostsee**

Allgemeine Informationen

- **Wohnungstyp:** Eigentumswohnung
- **Wohnfläche:** 30,00 m²
- **Grundstückseigentum:** Eigentum
- **Gebäudetyp:** Apartmenthaus
- **Baujahr:** 2018
- **Standard:** Sehr gut
- **Gebäudestatus:** Neuwertig
- **Bauweise:** Ytong-Mauerwerk
- **Stockwerke gesamt (inkl. Erdgeschoss):** 3

Ausstattung und Merkmale

- **Küche:** Offene Durchreiche
- **Heißwasser:** Fernwärme
- **Heizung:** Fernwärme
- **Fenster:** Aluminiumfenster
- **Bodenbelag:** Paneele
- **Aufzug:** Ja
- **Starkstrom (400V):** Ja

- **Internet:** Ja
- **Kabelfernsehen:** Ja
- **Videoüberwachung:** Ja
- **Gegensprechanlage:** Ja
- **Behindertengerecht:** Ja
- **Balkon(e):** 1
- **Terrasse(n):** 1
- **Ausrichtung:** Blick nach Norden
- **Garage:** Ja
- **Eingezäuntes Grundstück:** Komplett umzäunt

Bad-Ausstattung

- Handtuchheizkörper
- Dusche
- Waschbecken
- WC

Lage und Umgebung

- **Zugang:** Direkt an der Hauptstraße
- **Nähe zum Meer:** In der Nähe
- **Nächster Supermarkt:** In der Nähe
- **Nächste Grundschule:** In der Nähe
- **Nächster Spielplatz:** In der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

Aufzug Zaun Garage Barrierefrei Terrasse

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.