



## Modernes 3-Zimmer-Apartment mit Balkon nur 60 m vom Strand entfernt in Dievenow

**304,000 € (1,286,466 PLN)**

Baujahr 2025   3 Zimmer   ~58 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Modernes 3-Zimmer-Apartment mit Balkon in Meeresnähe

Entdecken Sie dieses stilvoll eingerichtete 3-Zimmer-Apartment mit einer Gesamtfläche von 47,56 m<sup>2</sup>, gelegen im ersten Obergeschoss eines modernen Neubaus. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung – ideal für Eigennutzer oder als attraktive Kapitalanlage.

#### Raumaufteilung

- Wohnzimmer mit Küchenzeile: 22,7 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1: 9,9 m<sup>2</sup>

- Schlafzimmer 2: 8,9 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 3,7 m<sup>2</sup>
- Flur: 2,5 m<sup>2</sup>
- Großzügiger Balkon: 16,7 m<sup>2</sup> mit Südwest-Ausrichtung

### Ausstattung

Die Wohnung wird voll möbliert und bezugsfertig übergeben: - Einbauküche inklusive Induktionskochfeld, Backofen, Geschirrspüler (45 cm) und Spülbecken - Wohnzimmer mit komfortabler Sitzecke - Zwei möblierte Schlafzimmer mit breiten Betten und Kleiderschränken - Modernes Bad mit Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschine - Klimaanlage mit Fernsteuerung - Einbauschränk im Flur - Elektrische Rollläden und Videoüberwachung - Zugang zum Balkon vom Wohn- und einem Schlafzimmer

### Lage & Objektbeschreibung

Die exklusive Wohnanlage besteht aus zwei Gebäuden mit außergewöhnlicher Architektur. Sie befindet sich in einzigartiger Lage – direkt an der ersten Bebauungslinie zur Ostsee, nur ca. 60 Meter vom Strand entfernt. Auf der anderen Seite erstreckt sich die Zatoka Wrzosowska und die Dziwna.

Die Anlage bietet direkten Strandzugang und erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Lage. Vollumfänglich umzäuntes Grundstück mit kontrolliertem Zugang sorgt für zusätzliche Sicherheit.

### Komfort & Gemeinschaftseinrichtungen

- Fahrstuhl bis in die Tiefgarage
- Tiefgaragenstellplatz verfügbar zum Preis von €18.690 (PLN 80.000)
- Ladestationen für Elektrofahrzeuge
- Kinderclub, Fitnessraum, Trockensauna und Salzgrotte im Gebäude
- Abgeschlossene Anlage mit Fernbedienung für Garagentor

### Weitere Details

- Neubau: Fertigstellung 2025
- Bezugsbereit: ab 1. Dezember 2025

- Gebäudehöhe: 4 Etagen
- Deckenhöhe: 2,5 m
- Internetanschluss vorhanden

Erleben Sie stilvolles Wohnen an der Ostsee in einem exklusiven Umfeld mit hervorragender Ausstattung. Dieses Apartment verbindet Komfort, Funktionalität und eine privilegierte Lage – perfekt für Urlaub, Vermietung oder den Alltag.

## Details

### **Modernes Apartment mit Westbalkon – Einzug ab 01.12.2025**

#### **Grundinformationen:** - Objekttyp:

Wohnung - Verfügbar ab: 01.12.2025

- Gesamtfläche: 47,56 m<sup>2</sup>
- Gebäudetyp: Apartmenthaus
- Baujahr: 2025
- Zustand der Immobilie: Neubau (entwicklerfertig)
- Standard: Idealzustand
- Wandmaterial: Betonblöcke
- Anzahl Stockwerke (inkl. Erdgeschoss): 4
- Etagenhöhe: 250 cm
- Aufzug: Ja
- Klimaanlage: Ja
- Internetanschluss: Ja
- Vollständig umzäunt
- Videoüberwachung vorhanden

#### **Raumaufteilung:** - Wohnzimmer mit Küchenbereich: 22,7 m<sup>2</sup>

- Zimmer 1: 9,9 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 8,9 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 3,7 m<sup>2</sup>

#### **Küche:** - Typ: Offene Küche (Küchenzeile)

- Ausstattung: Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler, Waschmaschine

#### **Badezimmerausstattung:** -

- Waschmaschine
- Waschbecken
- Dusche
- WC

#### **Außenbereich:** - Balkon: 1 Balkon mit einer Fläche von 16,7 m<sup>2</sup>

- Ausrichtung: Westen

#### **Parken:** - Garage: Ja

- Anzahl der Stellplätze: 1
- Preis für Stellplatz: €11.682 (PLN 50.000)

## **Eigenschaften der Immobilie**

Aufzug   Klimaanlage   Zaun   Garage   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.