



## Meerblick-Apartment in Klein Dievenow – komplett möbliert, nur 300 m vom Strand

**156,000 € (659,000 PLN)**

Baujahr 2017   2 Zimmer   ~41 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Stilvoller, voll ausgestatteter Meerblick-Apartment in Dziwnówek – nur 300 m vom Strand entfernt**

Zum Verkauf steht ein komfortables Apartment mit herrlichem Blick auf die Wrzosowska-Bucht. Diese moderne und geschmackvoll eingerichtete Wohnung befindet sich in einem zeitgemäßen Apartmenthaus aus dem Jahr 2017. Der Sandstrand ist in nur wenigen Gehminuten (300 Meter) zu erreichen – ideal für alle, die das Meeresklima ganzjährig genießen oder gezielt in eine attraktive Ferienimmobilie investieren möchten.

### Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** ca. 40,64 m<sup>2</sup>

- **Lage:** Obergeschoss mit traumhaftem Ausblick auf die Wrzosowska-Bucht
- **Gebäude:** Gepflegter, moderner Apartmentkomplex mit Aufzug
- **Stockwerke im Gebäude:** 5
- **Baujahr:** 2017
- **Baumaterial:** Betonblockbauweise
- **Ausstattung und Zustand:** Ideal – bezugsfertig, vollständig möbliert

Die Wohnung besteht aus einem offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit integrierter Küchenzeile, einem separaten Schlafzimmer sowie einem Badezimmer. Sämtliche Möbel, Haushaltsgeräte, Waschmaschine, Fernseher sowie Besteck, Handtücher und dekorative Elemente sind bereits im Preis enthalten – ein Rundum-sorglos-Paket!

Die moderne Küchenzeile ist voll ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Helle Farben und hochwertige Materialien schaffen ein entspanntes Wohnambiente.

### **Besonderheiten:**

- **Beheizung:** Zentralheizung über eine gemeinschaftlich verwaltete Gasanlage
- **Fahrstuhl im Gebäude:** Ja
- **Gasanschluss vorhanden**
- **Grundriss perfekt für Urlaub, Dauerwohnen oder Vermietung**
- **Panoramafenster mit Meeresblick**

### **Zusätzliche Vorteile:**

Ein abgeschlossener Garagenstellplatz gehört zur Wohnung und muss zusätzlich für **€9.390 (PLN 40.000)** erworben werden. Dieser bietet nicht nur Schutz fürs Fahrzeug, sondern erhöht auch den Wert und Nutzungskomfort der Immobilie.

### **Nebenkosten:**

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf **€170 (PLN 725)**. Diese beinhalten: Gebäudeunterhalt, Rücklagenbildung, zentralisierte Heizkosten, Wasser und Abwasser (Vorauszahlung), Warmwasseraufbereitung, Hausverwaltung sowie Müllentsorgung.

### Fazit:

Ein perfektes Apartment zur Eigennutzung oder als renditestarke Investition. Die Kombination aus exklusiver Lage, Meerblick, Nähe zum Strand und kompletter Ausstattung macht diese Immobilie zu einer idealen Wahl für anspruchsvolle Kunden.

Erleben Sie die Ostsee von ihrer schönsten Seite – stilvoll, komfortabel und sofort bezugsbereit!

### Details

**Art der Immobilie:** Wohnung

**Gesamtfläche:** 40,64 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2017

**Zustand der Wohnung:** Perfekt

**Zustand des Gebäudes:** Perfekt

**Wandmaterial:** Betonblöcke

**Küchentyp:** Kochnische

**Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 5

**Aufzug vorhanden:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Garage:** Ja

### Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   Gas   Garage

## 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.



**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.