



## Modernes Apartment mit Garten in Toplage von Klein Dievenow – ideal zur Vermietung

**235,000 € (997,000 PLN)**

Baujahr 2021   3 Zimmer   ~45 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### **Investition und Erholung - Ihr Traumapartment an der Ostsee!**

Suchen Sie einen idealen Rückzugsort für den Urlaub oder eine lohnende Kapitalanlage? Dieses moderne, voll ausgestattete Apartment in exklusiver Lage in Dziwnówek (Polen), direkt an der Ostsee, lässt keine Wünsche offen!

#### **Top-Lage im exklusiven Horizon Park**

Das Apartment befindet sich in einer der gefragtesten Lagen in Dziwnówek, auf einer sicheren, geschlossenen Wohnanlage mit Videoüberwachung. Hier

genießen Sie Ruhe, Sicherheit und Privatsphäre – perfekt sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung.

### **Durchdachte Raumaufteilung - Wohnen auf zwei Ebenen**

Die Gesamtfläche von ca. 44,60 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Etagen:

- **Erdgeschoss:** heller Wohnbereich mit modernem offenem Küchenkonzept, funktionalem Badezimmer sowie Zugang zum eigenen Garten.
- **Obergeschoss:** zwei separate Schlafzimmer – eines davon mit Zugang zu einem Balkon (ca. 4,8 m<sup>2</sup>).

### **Ein Highlight im Grünen - privater Garten**

Zum Apartment gehört ein großzügiger, liebevoll gestalteter Garten mit ca. 84,60 m<sup>2</sup> Fläche sowie eine großzügige Terrasse (ca. 15 m<sup>2</sup>) aus sibirischem Lärchenholz inklusive hochwertiger Gartenmöbel – ideal für sonnige Stunden im Freien.

### **Ausstattung & Komfort**

- **Hochwertiger Ausbaustandard „Komfort Plus“**, schlüsselfertig erstellt vom Bauträger nach Design eines Innenarchitekten.
- **Klimasystem von Gree** mit Heizfunktion und Steuerung via App.
- Durchlauferhitzer für Warmwasser.
- Dreifachverglaste PVC-Fenster mit elektrisch steuerbaren Rollläden (EG und OG).
- Einbruchgeschützte Sicherheitstür.
- Videogegensprechanlage.
- Voll ausgestattete Küche sowie Möbel für bis zu 6 Personen.
- Marken-Fliesen und Keramik von Marazzi.
- Hotelqualität-Matratzen.
- Smart-TV und Haushaltsgeräte inklusive.
- Glasfaseranschluss – ca. €12 (PLN 50) monatlich.
- TV-Paket mit ca. 120 Kanälen – ca. €12 (PLN 50) monatlich.

### Weitere Ausstattungsmerkmale:

- **Geräumiges Wohnzimmer:** ca. 21,5 m<sup>2</sup> – offenes Wohngefühl mit Küche.
- **Zwei Schlafzimmer:** zusammen ca. 18,1 m<sup>2</sup>.
- **Modernes Badezimmer:** ca. 4,5 m<sup>2</sup>.
- **Eigenes Lagerabteil auf dem Dachboden:** ca. 15 m<sup>2</sup> zusätzlicher Stauraum.
- **Privater Parkplatz** direkt neben dem Apartment auf dem eingezäunten Grundstück.

### Niedrige Betriebskosten

Monatliche Nebenkosten betragen ca. €63 (PLN 270) – davon inbegriffen sind Verwaltung der Gemeinschaftsflächen, Wasser- und Abwasserpauschale, Müllentsorgung sowie Rücklagenbildung.

### Optimales Investment für Ferienvermietung

Das Apartment ist perfekt vorbereitet für bis zu 6 Gäste – ideal für Familien, Freunde oder Feriengäste. Ein durchdachtes Raumkonzept, hochwertige Ausstattung und traumhafte Lage machen diese Immobilie zu einer attraktiven Option für Eigenbedarf oder touristische Vermietung.

Die Vermittlungsgebühr wird vom Verkäufer übernommen.

### Lassen Sie sich begeistern!

Ein virtueller Rundgang steht zur Verfügung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Details

**Objekttyp:** Wohnung  
**Verfügbar ab:** 14.05.2024  
**Gesamtfläche:** 44,60 m<sup>2</sup>  
**Baujahr:** 2021  
**Zustand:** Sehr gut

**Bauweise (Wandmaterial):** Silikat  
**Küchentyp:** Offene Küche  
**Badezimmer:** 1  
**Erdgeschosswohnung:** Ja  
**Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 2

**Warmwasseraufbereitung:**

Elektrischer Boiler

**Heizung:** Elektrische Zentralheizung

**Alarmanlage:** Ja

**Videoüberwachung:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Umzäunung:** Komplett umzäunt

**Garage:** Ja

**Nächstgelegenes Meer:** In der Nähe

**Nächste Bushaltestelle (PKS):** In der Nähe

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss    Zaun    Garage    Garten    Balkon    an der Ostsee

## **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.