



## Modernes Apartment in Dievenow mit Lagunenblick – Ihr Rückzugsort an der Ostsee

**182,000 € (769,000 PLN)**

Baujahr 2022   2 Zimmer   ~36 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### **Charmanter Apartment in Dziwnów – Ihr Rückzugsort am Meer**

Willkommen in Dziwnów – einem malerischen Küstenstädtchen an der westlichen Ostsee Polens, nur wenige Kilometer von der deutschen Grenze entfernt. Diese besondere Lage macht Dziwnów zu einem attraktiven Ort für Erholungssuchende, Naturliebhaber und all jene, die auf der Suche nach einem ruhigen Lebensmittelpunkt mit maritimem Charakter sind.

#### **Die Lage – maritimes Flair und unmittelbare Nähe zur Natur**

Dziwnów ist ein Paradies für Strand- und Meeresliebhaber. Der breite, feinsandige Strand lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Sonnenbädern und erfrischenden Ostseebädern ein. Die Stadt selbst begeistert mit einer hervorragend entwickelten touristischen Infrastruktur, die vielfältige Gastronomieangebote, gemütliche Cafés, Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche Dienstleister umfasst.

**Das Apartment - stilvoll, modern und mit atemberaubendem Ausblick**

Das präsentierte Apartment bietet eine Kombination aus hochwertiger Ausstattung, durchdachtem Design und einem einzigartigen Ausblick auf die smaragdgrüne Lagune. Liebevoll gestaltet bis ins kleinste Detail, überzeugt die Wohnung durch moderne Materialien und exzellente Verarbeitung.

Großzügige Fensterfronten eröffnen einen unvergleichlichen Panoramablick und schaffen eine Atmosphäre von Ruhe und Entspannung – perfekt zum Durchatmen und Wohlfühlen.

**Die Wohnanlage - inspiriert von der Tradition, geschaffen für die Zukunft**

Die gesamte Wohnanlage besticht durch eine elegante Architektur, die sich an der historischen Bauweise Westpommerns in der Zwischenkriegszeit orientiert. Moderne Wohnkonzepte verbinden sich hier harmonisch mit charmannten Details und durchdachter Raumgestaltung.

Ein besonderes Highlight sind die segmentierten Schwimmstege und die liebevoll gestalteten Grünflächen, ergänzt durch einen großzügigen Spielplatz sowie ansprechende Erholungsbereiche für alle Generationen.

**Komfort & Nachhaltigkeit - Wohnen mit modernem Anspruch**

Das Gebäude ist mit einem leisen Aufzug ausgestattet, der für zusätzlichen Komfort sorgt – perfekt auch für Familien mit Kindern oder ältere Menschen.

Ein weiterer Vorteil: Ein separater Abstellraum ist bereits im Preis des Apartments enthalten – ideal für Fahrräder, Strandzubehör oder saisonale Lagerung.

Die Bauweise erfüllt höchste Wärmestandards gemäß WT2017: doppelt verglaste Fenster, eine ausgezeichnete Wärmedämmung sowie eine überdurchschnittliche Schallisolation garantieren nicht nur hohen Wohnkomfort, sondern auch langfristige Energieeinsparungen und einen umweltfreundlichen Lebensstil.

### Investition mit Zukunft

Ob als eigener Rückzugsort am Meer, als familienfreundliche Ferienwohnung oder als lukrative Kapitalanlage für die Vermietung – dieses Apartment erfüllt zahlreiche Wohnbedürfnisse und Investitionsziele gleichermaßen.

### Fazit

Entdecken Sie ein Zuhause, das modernes Design, natürliche Schönheit und ökologische Verantwortung miteinander vereint. Leben Sie in Harmonie mit dem Meer, umgeben von beruhigender Natur und durchdachter Architektur – in Dziwnów wartet Ihr ganz persönlicher Küstentraum.

## Details

**Immobilientyp:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 14.08.2024

**Gesamtfläche:** 35,74 m<sup>2</sup>

**Gebäudeart:** Wohnblock

**Baujahr:** 2022

**Zustand:** Perfekt / wie neu

**Mauerwerk:** YTONG

**Küchentyp:** Kochnische

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl der WCs:** 1

**Anzahl der Stockwerke (inkl.**

**Erdgeschoss):** 3

**Raumhöhe:** 257 cm

**Warmwasserbereitung:**

Elektrischer Boiler

**Heizung:** Elektrische Zentralheizung

**Aufzug im Gebäude:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Bodenbelag:** Paneele

**Umzäunung:** Komplette eingezäunt

**Garage:** Ja

## In der Nähe befinden sich:

- Schwimmbad
- Park
- Wald
- Meer
- Geschäft
- Grundschule
- Yachthafen
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Apotheke
- Restaurant / gastronomische Einrichtung
- Fitnessstudio
- Bank
- Spielplatz

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   Zaun   Garage   an der Ostsee

## 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.



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.