



## **Apartment mit Meerblick in Dievenow – 36,8 m<sup>2</sup> direkt an der Ostsee mit Balkon**

**161,000 € (683,575 PLN)**

Baujahr 2025   2 Zimmer   ~37 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Exklusives Apartment in erster Meereslinie - 36,8 m<sup>2</sup> mit Balkon und Meerblick**

Willkommen in Ihrem neuen Küstenrefugium – einem stilvollen Apartment mit Meerblick in Toplage nur 60 m von der Ostsee entfernt! Diese besondere Immobilie befindet sich im dritten Stock eines eleganten, modernen Gebäudes in einer exklusiven Wohnanlage, bestehend aus zwei architektonisch beeindruckenden Baukörpern.

### **Highlights des Apartments:**

- **Gesamtfläche:** 36,8 m<sup>2</sup>

- **Wohnzimmer mit offener Küche:** 19,9 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer:** 10,7 m<sup>2</sup>
- **Flur:** 2,5 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** 3,7 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** 6,7 m<sup>2</sup> – perfekt für gemütliche Stunden mit Blick auf das Meer

Das Apartment besticht nicht nur durch seine ideale Raumaufteilung, sondern auch durch seine traumhafte Lage in der ersten Reihe zur Ostsee. Von der einen Seite genießen Sie den weiten Blick auf die Ostsee, von der anderen Seite erblicken Sie die ruhige Dziwna und die malerische Wrzosowska-Bucht.

### **Ausstattung & Komfort:**

- **Direkter Zugang zum Strand** – exklusiv von der Wohnanlage aus
- **Schlüsselfertige Übergabe auf Wunsch möglich**
- **Vorbereitung für Klimaanlage und Smart Home-Steuerung**
- **Einbruchhemmende Rollläden bereits installiert**
- **Zugang zur Tiefgarage über Aufzug**
- **Elektrische Garagentore mit Fernbedienung**

Ein zusätzlicher Stellplatz in der Tiefgarage kann separat erworben werden:  
**€18.700 (PLN 80.000)**

### **Wellness & Freizeitangebot vor Ort:**

- Trockensauna
- Salzgrotte
- Modern ausgestattetes Fitnessstudio
- **Kidsclub** – ideal für Familien mit Kindern

### **Weitere Vorteile der Wohnanlage:**

- **Ladestationen für Elektrofahrzeuge** in der Tiefgarage
- **Vermietungsservice** auf Wunsch – ideal als Investition und Ferienimmobilie
- **Ruhige, geschlossene Wohnanlage** mit erhöhter Privatsphäre

Das Apartment ist sofort verfügbar und bietet alle Voraussetzungen für eine entspannte Nutzung als Zweitwohnsitz, Feriendomizil oder Kapitalanlage.

Erleben Sie Komfort, Natur und Investment-Chancen an einem der schönsten Orte der polnischen Ostseeküste!

## Details

**Objekttyp:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 23.04.2025

**Gesamtfläche:** 36,80 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2025

**Standard:** Zum Ausbauen / Rohbau mit Innenausbaupotenzial

**Gebäudestatus:** Neubau (vom Bauträger)

**Bauweise:** Betonblockkonstruktion

### **Raumaufteilung:**

- Wohnzimmer mit Küchenzeile: 19,9 m<sup>2</sup>

- Schlafzimmer: 10,7 m<sup>2</sup>

- Badezimmer: 3,7 m<sup>2</sup>

**Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 4

**Stockwerk der Wohnung:** Wird nicht angegeben

**Aufzug:** Ja

### **Ausstattung & technische Details:**

- Küche: Offene Küchenzeile

- Badezimmer: 1

- Balkon: 1 (6,7 m<sup>2</sup>)

- Garten: Ja

- Stellplatz/Garage: Ja (1 Parkplatz inklusive)

- Umzäunung: Komplette eingezäunt

- Stromanschluss 400V (Starkstrom): Ja

- Internetanschluss: Ja

### **Sicherheits- und Serviceeinrichtungen:**

- Sicherheitsdienst: Ja

- Videoüberwachung (Monitoring): Ja

- Rezeption: Ja

Ein modernes Apartment in einem neu entstehenden Apartmenthaus, das im Jahr 2025 fertiggestellt wird. Das Objekt befindet sich im Rohbau-Ausbaustandard und bietet somit individuelle Gestaltungsmöglichkeiten nach eigenen Vorstellungen. Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, ein helles Badezimmer sowie einen großzügigen Balkon mit 6,7 m<sup>2</sup> Fläche.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen ein Aufzug im Gebäude, ein eigener Parkplatz in der Garage, ein privater Garten sowie umfassende Sicherheitsmerkmale wie

Überwachung, Sicherheitsdienst und Rezeption.

Die Wohnung eignet sich ideal sowohl als Erstwohnsitz als auch als attraktive Investition zur Vermietung.

## **Eigenschaften der Immobilie**

Aufzug   Sicherheit   Empfang   Zaun   Garage   Garten   Balkon  
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.



**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.