



## **Exklusives 2-Zimmer-Apartment mit Garten direkt am Meer in Dievenow zu verkaufen**

**191,000 € (809,190 PLN)**

Baujahr 2025   2 Zimmer   ~44 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Exklusives 2-Zimmer-Apartment mit Garten in erster Meereslinie in Dziwnów**

Zum Verkauf steht ein hochwertiges 2-Zimmer-Apartment mit einer Fläche von 43,7 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss eines neu erbauten, eleganten Apartmentkomplexes in Dziwnów. Die moderne Anlage besteht aus lediglich zwei Gebäuden mit einzigartiger Architektur und bietet absolute Privatsphäre in traumhafter Lage – nur 60 Meter von der Ostsee entfernt.

## Raumaufteilung:

- Wohnraum mit offener Küche: 22,6 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 13,9 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 3,7 m<sup>2</sup>
- Flur: 3,5 m<sup>2</sup>

Sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus haben Sie direkten Zugang zum privaten Garten – ideal zum Entspannen an der frischen Meeresluft.

## Lage & Umgebung:

Die Immobilie befindet sich in einmaliger Lage in der ersten Bebauungsreihe zwischen der Ostsee und der Dziwna-Flussmündung sowie der Wrzosowska-Bucht. Der direkte Zugang zum Strand vom Grundstück aus erfüllt höchste Ansprüche und macht diese Wohnung zur perfekten Ferienresidenz oder Investition.

## Ausstattung & Komfort:

- Möglichkeit zur schlüsselfertigen Fertigstellung auf Wunsch
- Fernsteuerungssystem und Klimaanlage optional installierbar
- Einbruchshemmende Rollläden bereits vorhanden
- Tiefgarage mit Aufzug und Ladestationen für Elektroautos
- Garageinfahrten mit Fernbedienung
- Eingezäuntes, gesichertes Grundstück

Preis für einen Stellplatz in der Tiefgarage: €18.800 (PLN 80.000)

## Wellness & Freizeit im Gebäude:

- Trockensauna
- Salzgrotte
- Fitnessstudio
- Kidsclub

Die Wohnung ist sofort verfügbar. Auch ein Mietverwaltungsservice wird angeboten – ideal für Investoren, die ihre Immobilie nutzen und gleichzeitig vermieten möchten.

Erleben Sie erstklassigen Wohnkomfort in einer der schönsten Lagen der polnischen Ostseeküste!

## Details

**Objekttyp:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 23.04.2025

**Gesamtfläche:** 43,70 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2025

**Ausbaustandard:**

Bauträgerstandard

**Gebäudestatus:** Neubau im

Bauträgerstandard

**Baumaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Offene Küche /

Kochnische

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Badezimmerfläche:** 3,7 m<sup>2</sup>

**Zimmerflächen:** 22,6 m<sup>2</sup> + 13,9 m<sup>2</sup>

**Erdgeschoss:** Ja

**Anzahl der Stockwerke (inkl. EG):**  
4

**Aufzug:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Videoüberwachung:** Ja

**Garage:** Ja

**Anzahl der Stellplätze:** 1

**Garten:** Ja

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss Aufzug Garage Garten 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).

# **Immobilien in Westpommern**

#432728

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.

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

## 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.