



## Exklusives Apartment am Meer mit Garten in Dievenow – nur 60 m vom Strand entfernt

**208,000 € (882,265 PLN)**

Baujahr 2025   3 Zimmer   ~48 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### **Exklusives 3-Zimmer-Apartment mit Garten - Wohnen direkt am Meer**

Zum Verkauf steht ein elegantes 3-Zimmer-Apartment mit einer Wohnfläche von **47,60 m<sup>2</sup>**, ideal gelegen im Erdgeschoss eines modernen Gebäudes in erster Meereslinie. Nur **60 m vom Strand entfernt** bietet diese Immobilie höchsten Wohnkomfort kombiniert mit maritimer Atmosphäre und traumhafter Lage.

### Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer mit offener Küche:** 22,60 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer 1:** 9,9 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer 2:** 8,9 m<sup>2</sup>
- **Flur:** 2,5 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** 3,7 m<sup>2</sup> (Platz für Badewanne oder Dusche, Waschmaschine, Waschbecken und WC)

Vom Wohnzimmer, der Küche sowie beiden Schlafzimmern aus gelangen Sie direkt in den privaten **Gartenbereich**, der sich zur sonnigen Südostseite mit Blick auf die Wrzosowska-Bucht öffnet – ein idealer Ort für Entspannung und Privatsphäre.

### Highlights der Anlage:

- **Exklusive Architektur** – zwei moderne Gebäude mit nur wenigen Einheiten
- **Erste Bebauungsreihe** direkt am Meer
- **Panoramablick** auf die Ostsee auf der einen sowie auf den Fluss Dziwna und die Wrzosowska-Bucht auf der anderen Seite (ab den oberen Etagen)
- Direkter **Zugang zum Strand** vom Grundstück

### Zusätzliche Ausstattung & Services:

- Möglichkeit der **schlüsselfertigen Fertigstellung** nach individuellen Kundenwünschen
- **Vermietungsmanagement** auf Wunsch verfügbar
- **Klimaanlage** und **Fernsteuerungssysteme** optional installierbar
- **Einbruchhemmende Rollläden** wurden bereits montiert
- **Tiefgarage** mit Fahrstuhl und **Elektroauto-Ladestationen**
- **Garagenstellplatz** verfügbar für €18.800 (PLN 80.000)
- **Zutritt mit Fernbedienung**, umzäuntes Grundstück

Wellness & Freizeit direkt im Haus:

- **Trockensauna**
- **Salzgrotte**
- **Fitnessraum**
- **Kids Club** – ideal für Familien

Besonderes Extra:

Die luxuriösen **Penthouse-Apartments** verfügen zusätzlich über **eigene Dachterrassen** mit spektakulären Ausblicken.

Diese Wohnung ist **sofort verfügbar** und bietet eine erstklassige Investitionsmöglichkeit für Eigennutzer oder als rentable Ferienimmobilie.

Erleben Sie außergewöhnliches Wohnen in einer der begehrtesten Lagen der polnischen Ostseeküste!

## Details

**Immobilienangebot: Moderne Neubauwohnung mit Garten und Garage**

- **Objektart:** Wohnung
- **Verfügbar ab:** 14.05.2025
- **Gesamtfläche:** 47,60 m<sup>2</sup>
- **Gebäudetyp:** Apartmenthaus
- **Baujahr:** 2025
- **Standard:** Ausbauzustand – bezugsfertig nach individuellem Innenausbau
- **Gebäudezustand:** Neubau im Erstbezug
- **Bauweise:** Betonblockbau

**Raumaufteilung:**

- **Wohnzimmer mit Küchenzeile:**

22,6 m<sup>2</sup>

- **Zimmer 1:** 9,90 m<sup>2</sup>

- **Zimmer 2:** 8,90 m<sup>2</sup>

- **Badezimmer:** 3,7 m<sup>2</sup> –

ausgestattet für individuelle Gestaltung

- **Küchentyp:** Offene Küchenzeile (Küchenanschlüsse vorhanden)

**Lage im Gebäude:**

- **Etage:** Erdgeschoss

- **Gesamtanzahl der Etagen (inkl. EG):** 4

- **Aufzug:** Ja

## **Ausstattung und Merkmale:**

- **Stromanschluss 400V (Starkstrom):** Ja
- **Internetanschluss:** Ja
- **Sicherheitsmerkmale:**
  - 24h-Überwachung (Kamera-Monitoring)
  - Objekt-Sicherheitsdienst
  - Rezeption mit Empfangsdienst
- **Eingezäuntes Grundstück:** Ja (vollständig umschlossen)
- **Garage:** Ja (im Objekt oder angrenzend verfügbar)
- **Eigener Garten:** Ja (ideale Fläche zur privaten Nutzung)

Diese moderne Neubauwohnung im stilvollen Apartmenthaus bietet auf ca. 47,6 m<sup>2</sup> die perfekte Kombination aus urbanem Wohnkomfort und ruhiger Lage. Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss eines vierstöckigen Gebäudes mit Aufzug und ist ideal für Paare, Singles oder kleine Familien.

Dank des offenen Grundrisses mit großzügigem Wohnbereich und integrierter Küchenzeile, zwei weiteren Zimmern sowie einem Tageslichtbad bietet die Wohnung zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

Bodentiefe Fenster und direkter Zugang zum privaten Garten machen dieses Angebot besonders attraktiv.

Neben modernster Gebäudetechnik verfügt das Haus über umfassende Sicherheitslösungen, darunter Monitoring, Sicherheitsdienst und eine Rezeption im Eingangsbereich. Der Zugang erfolgt über ein komplett umzäuntes Grundstück – Privatsphäre garantiert.

Ein Highlight stellt die im Preis enthaltene Garage dar – komfortables und sicheres Parken direkt am Haus. Der Starkstromanschluss (400V) eröffnet zudem weitere Nutzungsmöglichkeiten, etwa für E-Fahrzeuge oder moderne Küchengeräte.

Eine ideale Immobilie für anspruchsvolle Eigennutzer oder Kapitalanleger – hochwertig, vielseitig und in bester Entwicklungslage.

**Verfügbarkeit ab 14. Mai 2025 - sichern Sie sich rechtzeitig Ihren Platz in diesem exklusiven Neubauprojekt!**

## **Eigenschaften der Immobilie**

Erdgeschoss   Aufzug   Sicherheit   Empfang   Zaun   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).

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.