



Neubauwohnung in Dievenow: 2 Zimmer mit Garten, nur 60 m zur Ostsee

200,000 €

Baujahr 2025 2 Zimmer ~44 m²

Beschreibung

Neubau-Apartment mit Garten – nur 60 m vom Meer entfernt

Dieses attraktive 2-Zimmer-Apartment mit **43,74 m²** Wohnfläche und einem privaten Garten von **21,2 m²** befindet sich im Erdgeschoss eines modernen, exklusiven Apartmenthauses in Dziwnów.

Die kleine Anlage mit zwei architektonisch besonderen Gebäuden liegt in erster Bebauungslinie. Auf der einen Seite eröffnet sich der Blick auf die Ostsee, auf der anderen auf den Fluss Dziwna und die Wrzosowska-Bucht. Der direkte Zugang zum Strand vom Grundstück aus macht diese Lage besonders komfortabel.

Raumaufteilung

- Wohnbereich mit Küchenzeile: **22,6 m²**
- Schlafzimmer: **13,9 m²**
- Badezimmer: **3,7 m²**
- Flur: **3,5 m²**
- Privater Garten: **21,2 m²**

Sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer besteht ein direkter Zugang zum Garten.

Ausstattung und Anlage

- Bezugsfertige Neubauwohnung, Baujahr 2025
- Individueller Ausbau bzw. schlüsselfertige Fertigstellung möglich
- Möglichkeit zur Vermietungsverwaltung
- Aufzug, auch mit direkter Zufahrt zur Tiefgarage
- Tiefgaragenstellplatz erhältlich: **€18.265 (PLN 80.000)**
- Ladestationen für Elektrofahrzeuge in der Tiefgarage
- Vorbereitung für Klimaanlage und Fernsteuerung möglich
- Bereits vorhandene einbruchhemmende Rollläden
- Garagentore mit Fernbedienung
- Geschlossenes, überwachtes Gelände

Exklusive Gemeinschaftsbereiche

Den Bewohnern stehen eine Trockensauna, eine Salzgrotte, ein Fitnessraum sowie ein Kids Club zur Verfügung.

Eine ideale Wahl als komfortabler Zweitwohnsitz am Meer, Ferienapartment oder Anlageobjekt in einer außergewöhnlichen Küstenlage.

Details

Moderne Wohnung im Neubau

- Wohnfläche: **43,74 m²**

- Baujahr: **2025**
- Zustand / Ausbaustandard:
Bauträgerstandard

- Gebäudeart: **Mehrfamilienhaus / Apartmentgebäude**

- Etagen im Gebäude: **4**
- Mauerwerk: **Ziegel**

Raumaufteilung

- 2 Zimmer: **22,6 m²** und **13,9 m²**
- Küchenzeile
- Badezimmer: **3,7 m²**
- 1 Stellplatz vorhanden

Eigenschaften der Immobilie

Garten

Dievenow

Dziwnów to miasto portowe nad Bałtykiem w województwie zachodniopomorskim. Miasto leży u ujścia Dziwny, która oddziela wyspę Wolin od wybrzeża. Dziwnów posiada mały port rybacki i jachtowy oraz szerokie piaszczyste plaże. Co roku odbywają się tu regaty żeglarskie. Na północnym brzegu znajduje się długa promenada z kawiarniami. Klimat jest łagodny z wieżą morską bryzą, przez co miejscowość jest szczególnie popularna latem.

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.

Karol Kostyrka

+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.

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.