



Top-Investment in Dievenow: Ferienimmobilie mit 300 m² nur 80 m vom Meer

309,000 €

Baujahr 1970 7 Zimmer ~300 m²

Beschreibung

Attraktive Anlageimmobilie nur 80 m vom Meer entfernt

Diese freistehende Immobilie befindet sich in hervorragender Lage im beliebten Ostseebad Dziwnów – nur etwa 80 m vom Strand entfernt. Das Zentrum mit Geschäften, Restaurants und touristischen Angeboten ist bequem erreichbar.

Das Gebäude aus den 1970er Jahren wurde 2005 umfassend modernisiert und präsentiert sich in sehr gutem Zustand. Mit rund 300 m² Wohn- und Nutzfläche auf einem 558 m² großen, begrünten Grundstück bietet es ideale Voraussetzungen für eine

hochwertige Ferienvermietung, ein Boutique-Gästehaus oder ein Unternehmen mit Standort an der Ostsee.

Highlights der Immobilie

- Ca. 300 m² Wohn- und Nutzfläche
- Grundstück: ca. 558 m², eben und rechteckig
- Freistehendes Gebäude mit 2 Etagen
- Nur ca. 80 m vom Meer entfernt
- 7 Badezimmer und 7 separate WCs
- 7 Garagenstellplätze im Gebäude
- Großzügige Parkfläche mit Erweiterungspotenzial
- Gepflegtes Grundstück mit Bepflanzung
- Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe

Modernisierung und Ausstattung

- Umfassende Modernisierung im Jahr 2005
- Neuer Dachaufbau mit Wärmedämmung und Dacheindeckung
- Neue Elektro-, Wasser-, Abwasser- und Heizungsinstallationen
- Einbruchhemmende Kunststofffenster
- Elektrische Zentralheizung und Fußbodenheizung
- Vorbereitung für die Installation einer Wärmepumpe
- Fassadendämmung mit ca. 14–15 cm starkem Styropor
- Städtische Wasser- und Abwasserversorgung
- Warmwasser über das städtische Netz
- Ziegelbauweise mit Ziegeldach

Vielseitiges Investmentpotenzial

Die Lage und Grundstücksgröße ermöglichen die Entwicklung zusätzlicher Angebote für Feriengäste, beispielsweise eines saisonalen Eiscafés, Souvenirshops, Coffee-to-go-Punkts, Fahrrad- oder Strandverleihs sowie kleiner Gastronomieangebote. Auch eine Gartenlaube, Ruhezone oder weitere Infrastruktur für Gäste kann das Konzept sinnvoll ergänzen.

Dziwnów erfreut sich hoher Nachfrage in der Sommersaison und zunehmend auch außerhalb der Hauptsaison. Diese Immobilie verbindet die Nähe zum Meer, eine solide technische Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einer der gefragtesten Lagen an der polnischen Ostseeküste.

Details

Freistehendes Haus in sehr gutem Zustand

- Wohn- und Gesamtfläche: **300 m²**
- Grundstücksfläche: **558 m²**
- Grundstücksform: rechteckig, flaches Gelände
- Grundstücksnutzungsrecht: Erbbaurecht
- Baujahr: **1970**
- Anzahl der Etagen: **2**
- Bauweise: Ziegel
- Dacheindeckung: Dachziegel
- Kunststofffenster

Ausstattung

- **7 Badezimmer**
- **7 separate WCs**
- Elektrische Zentralheizung mit Fußbodenheizung
- Warmwasserversorgung über das städtische Netz
- Städtische Wasser- und Abwasserversorgung
- Garage im Gebäude mit **7 Stellplätzen**
- Öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe

Eigenschaften der Immobilie

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.