



Kapitalanlage in Dievenow: Möbliertes Studio mit Balkon, Pool & Sauna nahe Ostsee

137,000 €

Baujahr 2022 1 Zimmer ~28 m²

Beschreibung

Modernes Studio mit Balkon nahe der Ostsee

Dieses stilvolle Studio befindet sich im 3. Obergeschoss eines modernen Apartmenthauses aus dem Jahr 2022 in Dziwnów. Die Wohnfläche beträgt 25,5 m², ergänzt durch einen eigenen Abstellraum von 2,6 m² (Gesamtfläche: 28,10 m²).

Der großzügige Balkon mit Blick auf den Innenhof und den Fluss Dziwna bietet einen schönen Platz zum Entspannen.

Ausstattung

- Wohnbereich mit Küchenzeile und Eingangsbereich
- Großzügiges Bad mit großer Dusche und WC
- Möbliert – die Einrichtung bleibt in der Wohnung
- Elektrische Rollläden mit Einbruchschutz
- Kunststofffenster
- Zentralheizung
- Stellplatz in der Tiefgarage mit Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge
- Privater Abstellraum von 2,6 m²

Den Bewohnern stehen im Gebäude attraktive Gemeinschaftsbereiche zur Verfügung:

- Innenpool
- Sauna
- Whirlpool
- Fitnessraum

Attraktive Lage

Der ruhige Weststrand ist in etwa 10 Gehminuten erreichbar. Zum Hauptstrand von Dziwnów und zur Strandpromenade sind es nur rund 4 Minuten mit dem Auto. Geschäfte, Marina, Apotheke, Post und medizinische Versorgung befinden sich in der näheren Umgebung.

Das Apartment wird derzeit erfolgreich für Kurzzeitvermietungen über Booking genutzt und erzielt weiterhin Einnahmen – eine interessante Möglichkeit sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Die monatlichen Verwaltungskosten betragen ca. €145 (PLN 632) und beinhalten sämtliche Gebühren.

Details

Moderne Wohnung in sehr gutem Standard

- **Wohnfläche:** 28,10 m²
- **Kellerabteil:** 2,6 m²
- **Baujahr:** 2022
- **Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus / Apartmentgebäude
- **Bauweise:** Kalksandstein

- **Zustand:** sehr gut

Die Wohnung verfügt über eine praktische **offene Küchenzeile** und Kunststofffenster. Die Warmwasserversorgung sowie die Zentralheizung erfolgen über das städtische Fernwärmenetz.

Das Gebäude hat **3 Etagen**.

Eigenschaften der Immobilie

Balkon

Dievenow

Dziwnów is a harbour town on the Baltic in the West Pomeranian voivodeship. It lies at the mouth of the Dziwna, which separates the island of Wolin from the mainland.

Dziwnów has a small fishing and yacht harbour as well as wide sandy beaches. A sailing regatta is held here every year. The northern bank has a long promenade with cafés.

The climate is mild with a fresh sea breeze, making the town especially popular in summer.

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.