



## 1-Zimmer-Apartment mit Eckbalkon und Meerblick in Dievenow, direkt am Strand

**191,000 €**

Baujahr 2019   1 Zimmer   ~31 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Apartment direkt am Meer mit Strandblick

Willkommen in Dziwnów: Dieser stilvoll ausgestattete Apartment liegt in erster Reihe zur Ostsee. Vom Gebäude gelangen Sie direkt an den Strand. Der Eckbalkon bietet einen schönen Blick auf das Meer und schafft den idealen Rahmen für entspannte Stunden an der Küste.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen Apartmenthauses aus dem Jahr 2019. Ein Aufzug verbindet alle Etagen bis zur Tiefgarage.

#### Aufteilung

- Wohnfläche: 31,40 m<sup>2</sup>

- Heller Wohnbereich mit Küchenzeile und Zugang zum Eckbalkon
- Separierter Schlafbereich für mehr Privatsphäre
- Modernes Badezimmer
- Flur mit Platz für eine Garderobe

Die Wohnung ist modern eingerichtet, vollständig möbliert und mit hochwertigen Geräten sowie Klimaanlage ausgestattet. Sie ist sofort bezugsbereit.

## Ausstattung und Komfort

- Meerblick und direkte Strandnähe
- Eckbalkon
- Klimaanlage
- Voll ausgestattete Küche
- Kunststofffenster
- Böden aus Fliesen, Terrakotta und Paneelen
- Fernwärme und Warmwasser aus dem städtischen Netz
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Volles Eigentum an einer Wohnimmobilie

## Wohnanlage

Die gepflegte Anlage ist abgeschlossen, eingezäunt und videoüberwacht. Bewohner profitieren von begrünten Außenflächen sowie einem sicheren Kinderspielplatz.

## Vielseitige Nutzung

Ob als persönlicher Rückzugsort am Meer, Ferienwohnung für Wochenenden oder Kapitalanlage zur touristischen Vermietung: Dieses Apartment bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten. Auf Wunsch kann die Vermietung durch einen professionellen Betreiber organisiert werden.

## Details

### Modernes Apartment mit Terrasse

- Wohnfläche: **31,40 m²**

- Baujahr: **2019**
- Zustand der Wohnung und des Gebäudes: **ideal**

- Gebäude: modernes Mehrfamilienhaus mit **3 Etagen**
- **Aufzug** vorhanden
- **Klimaanlage, Sicherheitsdienst und Videoüberwachung**
- **1 Stellplatz** sowie **Garage**
- Deckenhöhe: **2,60 m**
- Starkstromanschluss (400 V) vorhanden

Die Wohnung verfügt über eine Küche mit Durchreiche, ein Badezimmer mit einer Fläche von **4,6 m<sup>2</sup>** sowie einen großzügigen **Terrassenbereich von 10 m<sup>2</sup>**.

**Ausstattung:** - Kunststofffenster - Bodenbeläge aus Feinsteinzeug, Paneelen und Terrakotta - Warmwasser- und Zentralheizung über das städtische Fernwärmenetz - 1 Terrasse

## Eigenschaften der Immobilie

Garten

## 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.

**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.