



Stilvolles Duplex in Klein Dievenow – nur 200 m vom Meer, möbliert & bezugsfertig

211,000 € (900,000 PLN)

Rok budowy 2022 3 Pokoje ~45 m²

Opis

Stilvoller Duplex-Apartment nur 200 Meter vom Meer entfernt – in der Kurstadt Dziwnówek

Dieses charmante, vollständig ausgestattete Maisonette-Apartment befindet sich in der beliebten Ostseestadt Dziwnówek, nur ca. 200 Meter vom breiten, sauberen Sandstrand entfernt. Der Standort liegt zwischen der Ostsee und dem Kamieński-Zalew-Sund, eingebettet in duftende Kiefernwälder. Die Stadt gilt offiziell als Kurort mit einem heilenden Mikroklima – besonders wohltuend bei Atemwegserkrankungen.

Die Immobilie liegt in einem modernen, abgeschlossenen und überwachten Wohnkomplex mit nur vier Wohneinheiten pro Haus. Das Apartment bietet eine Wohnfläche von ca. 45,3 m² und eine gesamte Nutzfläche von ca. 62 m² – ideal als

Ferienresidenz, ganzjähriges Zuhause oder als Investition, da die Wohnung derzeit vermietet ist.

Das Apartment ist hochwertig eingerichtet, komplett möbliert und sofort bezugsbereit.

Raumaufteilung

Erdgeschoss: - Heller Wohnbereich mit direktem Ausgang zur West-Terrasse und weiter in den ca. 25 m² großen Privatgarten - Offene, maßgefertigte Einbauküche mit Induktionskochfeld, Backofen und Dunstabzug - Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken, modernen Fliesen und Waschmaschine

Obergeschoss: Über eine Holztreppe erreicht man das Obergeschoss mit: - Zwei separaten Schlafzimmern – beide mit Zugang zum Balkon - Beide Zimmer sind möbliert mit Betten und Kleiderschrank - Dachboden (nicht ausgebaut) mit ca. 15 m² Nutzfläche, ausgelegt mit OSB-Platten

Ausstattung & Highlights - Klimaanlage mit Heizfunktion in jedem Raum - Elektrisch gesteuerte Rollläden an dreifach verglasten PVC-Fenstern - Hochwertige Sicherheitstür und Video-Gegensprechanlage - Stellplatz direkt am Haus inklusive - Monatliches Hausgeld: €70 (PLN 300) – beinhaltet Pflege der Gemeinschaftsflächen, Wasservorauszahlung, Abfallentsorgung und Instandhaltungsrücklage

Bauweise - Außen- und Innenwände aus Silikatblöcken - Dacheindeckung mit Blechdachziegeln - 15 cm starke Styropor-Dämmung für optimalen Wärmeschutz

Lage Dziwnówek ist ein charmantes Seebad mit einer besonders breiten, sauberen Küste, ideal für Erholungssuchende und Familien. Die Umgebung bietet zahlreiche Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, einen PKS-Busbahnhof und vielfältige Freizeitangebote.

Ein Standort wie geschaffen für entspannte Urlaubstage oder als dauerhafte Wohlfühloase an der polnischen Ostseeküste.

Hinweis

Zum Nettopreis kommt noch die gesetzliche Mehrwertsteuer von 23 % hinzu.

Szczegóły

Eigentumswohnung in idealem Zustand
– **Bezugsfrei ab 14.11.2022**

Preis (vorher): 990.000 PLN

Wohnfläche: 45,30 m²

Immobilientyp: Wohnung im
Apartmenthaus

Baujahr: 2022

Zustand der Immobilie: Ideal

Gebäudestandard: Ideal

Bauweise: Silikatsteine

Raumaufteilung & Ausstattung

- **Etage:** Erdgeschoss (von 1 Etage insgesamt)
 - **Raumhöhe:** 2,60 m
 - **Zimmer:** Offene Küche (Kochnische), 1 Badezimmer
 - **Badezimmerausstattung:** WC, Dusche, Waschbecken, Waschmaschine
 - **Küche ausgestattet mit:**
 - Kühlschrank
 - Waschmaschine
 - Elektrischer Herd
 - **Fußbodenbeläge:** Feinsteinzeug, Paneele
 - **Fenster:** Kunststofffenster
-

Technische Ausstattung

- **Warmwasser:** Elektrischer Durchlauferhitzer
 - **Heizung:** Elektrische Zentralheizung
 - **Starkstrom (400 V):** Ja
 - **Klimaanlage:** Ja
 - **Internet:** Ja
-

Sicherheitsausstattung

- **Alarmanlage:** Ja
 - **Sicherheitsdienst:** Ja
 - **Videoüberwachung:** Ja
 - **Gegensprechanlage:** Ja
-

Außenbereich & Umgebung

- **Balkon(e):** 1
 - **Terrasse(n):** 1
 - **Garten:** Ja
 - **Ausrichtung:** Süd- und Westblick
 - **Grundstück:** Voll umzäunt
 - **Garage:** Ja
 - **Stellplatz:** 1
 - **Zufahrt:** Lokale Straße
-

Lage – in der Nähe befinden sich:

- Laden
- Bushaltestelle
- Restaurant / Gastronomie

- Yachthafen
- Wald
- Meer

Lage in Meeres- und Waldnähe sowie ihre vollständige Sicherheits-Infrastruktur. Ideal für Eigennutzer oder als exzellente Kapitalanlage in einem neu errichteten Gebäude.

Diese Wohnung besticht durch ihre moderne Ausstattung, die hervorragende

Cechy nieruchomości

Erdgeschoss Klimaanlage Sicherheit Zaun Garage Garten Terrasse
Balkon an der Ostsee

Klein Dievenow

Dziwnówek (deutsch Klein Dievenow) liegt direkt südlich von Dziwnów und ist ein ruhiger Badeort an der Ostsee. Wie sein Nachbarort hat es Zugang zu Stränden an der Ostsee und an der Dziwna. Dziwnówek ist ein beschaulicher Ferienort, ideal für Spaziergänge entlang der Ufer und Naturerlebnisse in der Umgebung. Die Ostseeluft sorgt für ein gemäßigt-kühles Klima.

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.

Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41