Immobilien in Westpommern

#430029

# Luxusresidenz mit Oderblick und Spa in traumhafter Naturlage in Siadło Dolne

## 1,472,000 € (6,250,000 PLN)

Baujahr 2008 10 Zimmer ~814 m²

## Beschreibung

### Exklusive Residenz mit Blick auf die Oder in idyllischer Lage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer außergewöhnlichen Residenz, die Komfort, Eleganz und Natur harmonisch miteinander verbindet. Gelegen im malerischen Siadło Dolne, umgeben von einem Naturpark und angrenzend an die geschützten Gebiete Natura 2000, erleben Sie hier ein Wohnerlebnis der Extraklasse.

### Naturparadies & Privatsphäre

Die ca. 13.000 m² große, leicht erhöhte Grundstücksfläche beeindruckt mit einem traumhaften Blick auf die Oder. Die Zufahrt führt durch einen romantischen Park mit blühenden Bäumen, der den exklusiven Charakter des Anwesens unterstreicht.

### Architektur & Raumaufteilung

Mit einer Gesamtfläche von rund 814 m² (Nutzfläche ca. 680 m²) bietet die im Jahr 2008 erbaute Villa großzügige Wohnbereiche, perfekt strukturiert für Privatsphäre, Unterhaltung und Entspannung.

**Erdgeschoss:** - Großzügiger Eingangsbereich mit stilvoller Garderobe (11,75 m²) mit Tageslicht - Wohnzimmer mit luftiger Deckenhöhe bis zu 7,29 m, ausgestattet mit Panoramafenstern und atemberaubendem Ausblick - Offene Wohnküche mit Essbereich, getrennt durch einen doppelseitigen Kamin - Arbeits- oder Gästeraum (10,74 m²) - Hauptschlafzimmer mit privater Luxus-Badezimmer (13,65 m²) und begehbarem Kleiderschrank (10,80 m² + 11,95 m²)

**Obergeschoss:** - Zweites Hauptschlafzimmer (28,14 m²) mit hohen Dachschrägen (bis 4,09 m) und eigenem Badezimmer (15,99 m²) - Zugang zur Loggia (14,92 m²) – ideal für entspannte Stunden im Freien - Galerie mit integriertem Heimkino (21,31 m²) – im neuen Design als begehbarer Kleiderschrank geplant

**Untergeschoss:** - Zwei unabhängige Apartments, ideal für Gäste oder als Mietobjekt: - Apartment 1: Wohnküche (27,10 m²), Bad (5,05 m²) - Apartment 2: Schlafraum (16,80 m²), Bad (6,06 m²) - Separate Eingänge mit Zugang zum Garten sorgen für Privatsphäre

### Wellness- & Freizeitbereich

- Spa-Zone mit Hallenbad (907 x 403 cm), Whirlpool, Sauna (4,31 m²), Bad und Fitnessbereich – auf insgesamt 121 m² und einer Raumhöhe bis 3,20 m
- Billardzimmer (48,15 m²) mit separatem Hauseingang – ideal für entspannte Abende mit Gästen

### Weitere Highlights

- Zwei große Terrassen mit wunderschönem Ausblick
- Kamin für gemütliche Abende

- Große Gartenfläche mit massiver Betonkeller – perfekt geeignet als Weinkeller
- Garage für drei Fahrzeuge
- Separater Hauswirtschafts- sowie Vorratsraum
- Zweite Küche mit Zugang zum Garten – ideal für Gartenpartys oder Caterings
- Alarmanlage, Videoüberwachung und moderne Heiztechnik (Wärmepumpe)

### Besonderheiten

Ein professionell erstellter Innenraumgestaltungsplan unterstützt Sie dabei, die Raumaufteilung ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Derzeit wird die Residenz entsprechend dieser Pläne modernisiert – Details können sich noch leicht ändern, da laufend Optimierungen eingeführt werden.

### Ein Ort zum Träumen

Diese Residenz in Siadło Dolne bietet eine unvergleichliche Kombination aus Luxus, Privatsphäre und der Nähe zur Natur. Ob als exklusives Familienanwesen, repräsentatives Zuhause oder Rückzugsort mit Vermietungspotenzial – hier können Sie Ihre individuelle Vision vom perfekten Wohnen verwirklichen.

Lassen Sie sich von dieser einmaligen Immobilie verzaubern!

## Details

**Immobilienart:** Haus
**Verfügbar ab:** 08.05.2024
**Lage des Grundstücks:** Hanglage
**Gesamtfläche:** 814,18 m²
**Grundstücksfläche:** 13.000,00 m²
**Grundstücksform:** Unregelmäßig
**Nutzfläche:** 680,00 m²
**Eigentumsform des Grundstücks:** Eigentum
**Anteil am Grundstück:** 1
**Haustyp:** Residenz
**Baujahr:** 2008
**Ausstattungsstandard:** Sehr gut
**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut
**Wandmaterial:** Ziegel
**Küchentyp:** Offene Küche
**Anzahl der Badezimmer:** 6

**Zimmergrößen:** 16,80 + 27,10 + 10,74 + 20,81 + 37,53 + 38,70 + 4,85 + 11,69 + 12,44 + 20,76 m²
**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 1
**Heizung:** Wärmepumpe
**Stromanschluss:** Ja
**Gasanschluss:** Ja
**Abwasser:** Öffentliches Kanalsystem
**Wasserversorgung:** Stadtwasser
**Alarmanlage:** Ja
**Videoüberwachung:** Ja
**Gegensprechanlage:** Ja
**Fensterart:** Neue Holzfenster
**Dachbedeckung:** Keramische Dachziegel
**Bodenbeläge:** Feinsteinzeug, Fliesen, Teppichboden, Holzdielen
**Zaunart:** Gemischt
**Garage:** Ja
**Garagentyp:** Freistehend
**Anzahl Garagenplätze:** 3
**Terrassenfläche:** 13 m²
**Nächster Fluss:** In der Nähe
**Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe

## Eigenschaften der Immobilie

über dem Wasser Gas Garage Keller Garten

## Siadło Dolne

Siadło Dolne liegt unmittelbar an der Oder – perfekt für alle, die Flusspanorama und Wassersport kombinieren möchten. Der breite Uferweg lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Ein Haus mit Blick auf den Strom verspricht ganztägiges Wassererlebnis und entspannte Nachmittage.

## 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

**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet. 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.