Immobilien in Westpommern

#432354

Exklusive Villa mit großem Garten und moderner Ausstattung in ruhiger Lage in Sławoszewo

932,000 € (3,950,000 PLN)

Baujahr 2000 8 Zimmer ~309 m²

Beschreibung

Stilvolle Residenz mit traumhaftem Garten und hochwertiger Ausstattung in ruhiger Lage

Diese einzigartige Villa befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von **2.976 m²**, umgeben von üppigem Grün – ein idealer Ort für alle, die Ruhe, Privatsphäre und Natur schätzen und gleichzeitig die Nähe zur Stadt nicht missen möchten.

Die zweigeschossige Immobilie wurde im Jahr **2000** errichtet und im Jahr **2022 umfassend modernisiert**, wodurch sie heute mit höchstem Wohnkomfort und elegantem Design überzeugt. Die stilvolle weiße Fassade bildet mit dem dunklen Keramikdach einen harmonischen Kontrast, der der Villa ihren exklusiven Charakter verleiht.

Wohnfläche: 309 m² – durchdacht aufgeteilt auf zwei Ebenen:

- Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin und Barbereich – ein behaglicher Treffpunkt für Familie und Freunde.
- Designerküche mit hochwertigen Einbaugeräten, ideal für ambitionierte Hobbyköche. Der direkte Zugang zur großen **Terrasse (25 m²)** mit zwei Gästetischen macht draußen dinieren zum Erlebnis.
- Eleganter Essbereich mit langem Tisch für bis zu 14 Personen – perfekt für stilvolle Dinner oder festliche Anlässe.
- Ein exklusives Arbeitszimmer mit viel Tageslicht bietet eine ruhige Atmosphäre zum konzentrierten Arbeiten.
- Repräsentative Eingangshalle mit offenem Treppenaufgang zur Galerie im Obergeschoss.
- Funktionale Hauswirtschaftszone mit Waschküche und effizienter Heizungssteuerung.
- Umgebauter **Garagenbereich für zwei Fahrzeuge**, aktuell genutzt als zweite Küche im italienischen Stil mit angrenzendem Weinkeller – ein Paradies für Genießer.

Schlaf- und Gästebereich:

- Großes Hauptschlafzimmer mit privatem Badezimmer und direktem Zugang zur Terrasse – der perfekte Ort für einen entspannten Start in den Tag.
- Elegante Ankleide mit viel Stauraum für Kleidung und Accessoires.
- Zwei stilvoll eingerichtete Gästezimmer, die Komfort und Privatsphäre bieten.
- Modernes Gästebad sowie zusätzliche Gäste-Toilette.

Außenbereich – Ein Gartenparadies:

Der traumhaft angelegte Garten mit **eigener Brunnenanlage und schöner Fontäne** schafft ein besonderes Flair. Ein automatisches Bewässerungssystem sorgt ganzjährig für ein gepflegtes Erscheinungsbild – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Sicherheit & Ausstattung:

- Einbruchsichere Rollläden
- Elektrisches Einfahrtstor
- Überwachungssystem
- Alarmanlage
- 24-Stunden-Sicherheitsdienst
- Stadtwasser und moderne städtische Kanalisation
- Gasheizung (Zweikreislauf), zusätzlich Kamin
- Vollständig erschlossen mit Strom, Wasser, Gas

Diese Residenz erfüllt höchste Ansprüche an Qualität, Komfort und Stil. Jedes Detail wurde sorgfältig geplant und umgesetzt, um ein harmonisches Wohnambiente zu schaffen. Ob zur dauerhaften Nutzung oder als exklusiver Zweitwohnsitz – dieses Anwesen bietet ein außergewöhnliches Wohnerlebnis in traumhafter Lage.

Erleben Sie persönlich, wie elegantes Design, moderne Technik und natürliche Umgebung zu einem perfekten Ganzen verschmelzen!

Details

Immobilientyp: Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstückslage: Ebenes Gelände
Gesamtfläche: 309,23 m²
Grundstücksfläche: 2.976,00 m²
Grundstücksform: Unregelmäßig
Nutzfläche: 309,23 m²
Baujahr: 2000
Ausstattungsstandard: Hoher Standard
Gebäudezustand: Perfekt
Wandmaterial: Betonblöcke
Küchentyp: Separate Küche
Anzahl der Badezimmer: 3
Anzahl der WCs: 1
Zimmerflächen: 23,61 m², 34,41 m², 12,76 m², 17,90 m², 21,34 m², 8,49 m², 21,67 m², 19,55 m²
Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 1

Warmwasserquelle: Gastherme (2-Kreislauf)
Heizung: Gas-Zentralheizung, Kamin
Stromanschluss: Ja
Gasanschluss: Ja
Kanalisation: Öffentlich
Wasserversorgung: Stadtwasser
Alarmanlage: Ja

Videoüberwachung: Ja
Gegensprechanlage: Ja
Fenster: Kunststoff
Dacheindeckung: Dachziegel
Zaunart: Gemischt
Garage: Ja
Anzahl der Garagenstellplätze: 2
Terrassenfläche: 25 m²

Lage:
- Ruhige Umgebung mit eigenem großen Grundstück
- Wald in der Nähe
- See in der Nähe
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Zusätzliche Kosten:
- Monatliche Heizkosten (Gas): ca. €187 (PLN 800)
- Monatliche Stromkosten: ca. €117 (PLN 500)
- Monatliche Müllentsorgung: ca. €28 (PLN 120)
- Monatliche Wasser- und Abwasserkosten: ca. €47 (PLN 200)

Eigenschaften der Immobilie

nahe der Grenze Gas Garage Garten

Sławoszewo

Sławoszewo liegt im Grenzraum und verbindet ländliche Idylle mit schnellen Verkehrsverbindungen nach Deutschland. Ein idealer Standort für Ruhesuchende und Grenzarbeiter.

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.