



## **Luxushaus in Neuwarp direkt am See mit Panoramaausblick und exklusiver Ausstattung**

**682,000 € (2,890,000 PLN)**

Baujahr 2014   4 Zimmer   ~343 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Exklusives Einfamilienhaus in direkter Seelage – Jetzt Wohlfühlen und Entspannen**

Dieses einzigartige Anwesen mit traumhaftem Panoramablick auf den Nowowarpieński-See befindet sich in erster Reihe unmittelbar am Wasser – eine seltene Gelegenheit für Menschen mit Sinn für Qualität und Naturverbundenheit.

Das Haus wurde 2014 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einem exzellenten technischen Zustand. Die durchdachte Raumgestaltung kombiniert moderne Eleganz mit Komfort und schafft eine helle, einladende Atmosphäre. Große

Fensterflächen, Klimaanlage, Videoüberwachung sowie hochwertige Materialien machen diese Immobilie zu einem wahren Juwel.

### **Raumaufteilung – durchdacht und großzügig**

**Gesamtwohnfläche:** 343,36 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** 289,39 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 1.422 m<sup>2</sup>

### **Erdgeschoss:**

- Wellness- und Spa-Bereich mit Sauna, Whirlpool, Fitnessfläche und direktem Gartenzugang
- Gästezimmer
- Duschbad mit WC
- Moderne Sommerküche
- Hauswirtschaftsraum
- Doppelgarage (53,97 m<sup>2</sup>)
- Zwei überdachte Stellplätze vor der Garage

### **Obergeschoss:**

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur 80 m<sup>2</sup> großen Terrasse mit direktem Seeblick
- Separate Einbauküche mit modernen Elektrogeräten
- Hauptschlafzimmer mit Ankleideraum und eigenem Terrassenzugang
- Großes Badezimmer mit WC
- Büro/Arbeitszimmer
- Weitere Ankleide mit Hauswirtschaftsecke

### **Garten & Außenbereich**

Der liebevoll gestaltete Garten mit seiner Südwest-Ausrichtung bietet Privatsphäre und Sonne pur. Zahlreiche Zierpflanzen und Sträucher schaffen ein idyllisches Umfeld zum Entspannen. Das Grundstück besteht aus zwei zusammengeführten Parzellen (1.134 m<sup>2</sup> und 288 m<sup>2</sup>). Ein automatisches Bewässerungssystem nutzt gesammeltes Regenwasser, zudem sorgt ein Mähroboter für einen stets gepflegten Rasen.

### Technische Highlights

- Dreischichtige Wandkonstruktion: Porothersm-Ziegel, hochwertige Wärmedämmung, Luftschicht und Verblendmauerwerk aus Klinker
- Fundamentplatte aus Stahlbeton auf 24 Bohrpfehlen
- Dreifach verglaste Sicherheitsfenster mit niedrigem Wärmedurchgang ( $U = 0,7$ )
- Aluminium-Rollläden, Alarmanlage mit Kameraüberwachung
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Wärmepumpenheizung (Tiefenbohrung) mit Puffer- und Warmwasserspeicher
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Klimaanlage im Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Photovoltaikanlage auf dem Dach mit 9,76 kWh

### Versorgung

- Strom, Wasser und Abwasser aus dem städtischen Netz
- Regenwasser wird in einem geschlossenen Tank gesammelt

Diese Immobilie bietet Luxus, Natur und Funktionalität in perfekter Harmonie. Ideal für Menschen, die das Besondere suchen und Ruhe am Wasser schätzen.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch vor Ort!

### Details

- |   |   |
|---|---|
| • <b>Immobilienart:</b> Haus                        | • <b>Zustand des Gebäudes:</b><br>Hervorragend    |
| • <b>Gesamtfläche:</b> 343,36 m <sup>2</sup>        | • <b>Wandmaterial:</b> Ziegel                     |
| • <b>Grundstücksfläche:</b> 1.422,00 m <sup>2</sup> | • <b>Anzahl der Badezimmer:</b> 2                 |
| • <b>Nutzfläche:</b> 289,39 m <sup>2</sup>          | • <b>Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):</b> 1 |
| • <b>Haustyp:</b> Freistehend                       | • <b>Garage:</b> Ja                               |
| • <b>Baujahr:</b> 2014                              |   |
| • <b>Ausstattungsstandard:</b><br>Hervorragend      |   |

## **Eigenschaften der Immobilie**

über dem Wasser   Garage   Garten

## Neuwarp

Nowe Warpno (deutsch Neuwarp) erstreckt sich auf einer Halbinsel im Stettiner Haff. Fischerdörfliches Flair, historische Fachwerkhäuser und direkte Wasserlagen prägen das Bild. Bootsliebhaber und Ruhesuchende schätzen die einzigartige Lage – ideal für exklusive Ferienimmobilien.

## 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. 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.



**Lukasz Szulborski**

**+49 172 971 53 41**

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.