



Luxusvilla in Stettin mit Oderblick, Wellnessbereich und privatem Parkgrundstück

1,476,000 € (6,250,000 PLN)

Baujahr 2008 10 Zimmer ~814 m²

Beschreibung

Exklusive Residenz mit Blick auf die Oder und das Naturschutzgebiet Natura 2000

Willkommen in dieser einzigartigen Villa, die Luxus, Komfort und Nähe zur Natur in perfekter Harmonie vereint. Gelegen im idyllischen Siadło Dolne in der Nähe von Stettin, bietet dieses außerordentliche Anwesen atemberaubende Ausblicke auf die Oder und die umliegenden, geschützten Landschaften.

Die Residenz befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 13.000 m² und umfasst eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 814 m², mit einer Nutzfläche von etwa 680 m². Die Liegenschaft ist traumhaft eingebettet in eine parkähnliche Landschaft

mit blühenden Bäumen, einem charmanten Zugang durch einen privaten Parkweg sowie zwei großzügigen Terrassen und einer Loggia mit Panoramaausblick.

Wohnkonzept & Ausstattung

Diese erstklassige Villa ist so gestaltet, dass jeder Raum maximalen Komfort und Eleganz widerspiegelt:

- **Großzügiger Wohnbereich** mit fast 7,30 m Deckenhöhe, Panoramafenster und einem zweiseitigen Kamin, der Wohn- und Esszimmer stilvoll miteinander verbindet. Ein offener Grundriss bringt Licht und Weite in den Raum.
- Die **Küche mit angrenzendem Esszimmer** bildet das lebendige Herz des Hauses – ideal für gesellige Abende und gemeinsame Mahlzeiten.
- Stilvolle **Galerie** mit Zugang zum Obergeschoss erweitert optisch den zentralen Wohnraum.
- Ein **Homeoffice** sowie mehrere Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Schlafbereiche

- **Großes Hauptschlafzimmer im Erdgeschoss** (20,81 m²) mit luxuriösem Badezimmer (13,65 m²) und zwei großzügigen Ankleidezimmern (10,80 m² & 11,95 m²) – perfekt für eine funktionale Trennung zwischen Sommer-/ Wintergarderobe.
- **Zweite Mastersuite im Dachgeschoss** (28,14 m²) mit privater Loggia (14,92 m²) und einem sehr geräumigen Wellness-Badezimmer (15,99 m²).
- Weitere Räume im Obergeschoss und in der Galerie bieten Optionen für Gästezimmer, Kinderzimmer oder Hobbyräume.

Spa & Freizeitbereich

Ein Highlight ist die luxuriöse **Wellnesszone** mit:

- **Privatem Hallenbad** (Beckenmaß ca. 9 x 4 m)
- **Jacuzzi, Sauna und Fitnessbereich**
- **Billardzimmer** (48,15 m²) mit separatem, diskretem Zugang – ideal für gesellige Abende

- **Privates Heimkino** oder wandelbares Ankleidezimmer auf der Galerie (ca. 21 m²)

Einliegerwohnungen & Gästeapartments

Der ausgebaut Keller beherbergt zwei vollständig ausgestattete **Gästeapartments**:

- Apartment 1: Wohnküche (27,10 m²) + Bad (5,05 m²), Höhe ca. 2,20 m
- Apartment 2: Wohnraum (16,80 m²) + Bad (6,06 m²), Höhe ca. 2,20 m

Ein privater Außeneingang ermöglicht maximale Unabhängigkeit – ideal für Gäste oder zur Vermietung.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das Erdgeschoss zu einer separaten 3-Zimmer-Wohnung umzuwandeln – perfekt für eine größere Familie oder als Einliegerwohnung.

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale

- **Garage für 3 Fahrzeuge** sowie zusätzliche Stellplätze
- **Alarmanlage, Videoüberwachung & Klimaanlage**
- **Lager- und Hauswirtschaftsräume** innen und außen, inklusive zweiter Küche mit Zugang zum Garten
- **Große Gartenkellerei** aus Beton – ideal als Weinkeller
- **Individuelle Gestaltung möglich:** Aktuell wird die Immobilie nach vorliegenden Visualisierungen renoviert. Dies bietet die einmalige Chance, Ihre persönlichen Vorstellungen einfließen zu lassen. Ein ausführlicher Innenraumplan ist im Kauf enthalten.

Diese Immobilie ist ein echtes Juwel – ein Ort der Ruhe und Privatsphäre vor den Toren der Stadt. Ideal für anspruchsvolle Käufer, die höchste Lebensqualität in einer außergewöhnlichen Umgebung suchen.

Entdecken Sie die Möglichkeiten dieser Traumresidenz – vielleicht wartet hier Ihr neues Zuhause.

Details

**Exklusive Residenz in Gumieńce –
traumhafte Lage am Hang**

Immobilientyp: Haus (Residenz)

Bezugsfrei ab: 08.05.2024

Stadtteil: Gumieńce

Lage des Grundstücks: Hanglage

Grundstücksfläche: 13.000,00 m² – im
Eigentum (Anteil 1/1)

Gesamtfläche der Immobilie: 814,18 m²

Wohnfläche: 680,00 m²

Baujahr: 2008

Zustand des Gebäudes: Sehr guter
Zustand

Standard: Sehr hoher Wohnkomfort

Bauweise: Mauerwerk (Ziegel)

Fenster: Neue Holzfenster

Dach: Keramikdachziegel

Böden: Feinsteinzeug, Fliesen, Teppich,
Holzdielen

Form des Grundstücks: Unregelmäßig

Anzahl der Etagen (inkl. EG): 1

Raumaufteilung:

Zimmergrößen (ca.):

- 16,80 m²
- 27,10 m²
- 10,74 m²
- 20,81 m²

- 37,53 m²

- 38,70 m²

- 4,85 m²

- 11,69 m²

- 12,44 m²

- 20,76 m²

Anzahl der Badezimmer: 6

Küche: Offener Durchgang

Ausstattung:

- **Heizung:** Wärmepumpe
- **Warmwasser:** vorhanden
- **Stromanschluss:** ja
- **Gasanschluss:** ja
- **Wasser:** städtische Versorgung
- **Kanalisation:** städtisch
- **Sicherheit:** Alarmanlage,
Videoüberwachung,
Gegensprechanlage

Garage & Außenbereich:

- **Garage:** Freistehend
- **Anzahl der Stellplätze:** 3
- **Terrasse:** 13 m²
- **Art der Einzäunung:** gemischt
- **Nächster Fluss:** in der Nähe
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** in der
Nähe

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Keller Garten

Stettin

Szczecin (deutsch Stettin) ist die größte Stadt im Nordwesten Polens, an der Oder und nahe dem Stettiner Haff. Sie verfügt über einen großen Seehafen und eine historische Altstadt. Sehenswert sind die mittelalterliche Hakenterrasse (Chrobry-Ufer) am Fluss mit Blick auf den Hafen, die Altstadt mit dem Rathaus sowie zahlreiche Museen (z. B. Pommersches Landesmuseum). Obwohl nicht direkt am Meer gelegen, spürt man maritimes Flair durch den Fluss und das Haff. Das Klima ist kontinental beeinflusst, im Sommer aber kühl durch die Ostseewinde.

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.