



## Luxusresidenz mit Pool und Gästehaus in idyllischer Waldrandlage bei Sławoszewo

**826,000 € (3,500,000 PLN)**

Rok budowy 2001    5 Pokoje    ~767 m<sup>2</sup>

### Opis

**Exklusive Residenz mit Pool und Gästehaus – Privates Paradies inmitten eines Waldes**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer außergewöhnlichen Residenz auf einem etwa 2 Hektar großen Grundstück, umgeben von einem privaten Wald. Diese einzigartige Immobilie wurde im Stil eines Herrenhauses erbaut und verbindet klassischen Charme mit modernem Komfort. Sie bietet höchste Privatsphäre, Ruhe und luxuriöses Wohnen auf höchstem Niveau.

### Wohnfläche & Ausstattung

Das im Jahr 2001 errichtete Haus verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 767 m<sup>2</sup>, davon ca. 408 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Errichtet wurde die Immobilie aus hochwertigen

Fortis-Bausteinen und mit einem massiven Zementdach eingedeckt. Fenster mit Sicherheitsverglasung in Holzoptik (Palisander) sorgen für Sicherheit und Eleganz.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst: - Großer Eingangsbereich - 3 Schlafzimmer - 3 Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC, Bidet, Waschtisch, Fenster und Heizkörper - Separates Gäste-WC - Geräumige, separate Küche mit Vorratskammer - Esszimmer - Hauswirtschafts- und Abstellräume - Waschküche - Wellnesszimmer mit Sauna - Wintergartenähnliches Wohnzimmer (113 m<sup>2</sup>) mit Kamin und großflächiger Panorama-Schiebetür (HS-System) zum Sonnenterrasse (80 m<sup>2</sup>) - Doppelter Kamin – innen und außen mit Grillfunktion - Garage für drei Fahrzeuge mit Wartungsgrube

### **Außenbereich & Besonderheiten**

Ein Highlight der Immobilie ist der private, beheizbare Außenpool (12 x 5 m) mit Wasser aus dem eigenen Brunnen, beheizt durch Solarmatten und Wärmepumpe. Ein romantischer, fischreicher Naturteich fügt sich harmonisch in das Landschaftsbild ein.

Das Grundstück ist liebevoll angelegt, umrahmt von einem 30 Jahre alten Baumbestand. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein automatisches Bewässerungssystem, gespeist durch einen tiefen Brunnen.

Direkt neben dem Hauptgebäude befindet sich ein gemütliches Gästehaus (ca. 70 m<sup>2</sup>), das ganzjährig bewohnbar ist. Hier finden sich ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, Küche und Bad – ideal für Besucher oder als separates Homeoffice.

### **Technik & Nachhaltigkeit**

Moderne Haustechnik sorgt für höchste Energieeffizienz: - Eigene Gasheizung für Warmwasser und Heizung - Solarunterstützung für Warmwasserbereitung - Photovoltaikanlage mit 9,5 kW – deckt den gesamten Strombedarf des Hauses - Stromanschluss mit 400 V - Internetanschluss und Überwachungssystem - Neue biologische Abwasserreinigungsanlage (2022)

### **Grundstück**

Das rechteckige Grundstück misst ca. 19.773 m<sup>2</sup> (ca. 108 m x 190 m), Eigentumsform: Privatbesitz.

## Lage & Lebensqualität

Diese Residenz eignet sich perfekt für Menschen, die naturnah und gleichzeitig luxuriös wohnen möchten. Absolute Ruhe, gesunde Luft, Sicherheit und ein Höchstmaß an Privatsphäre zeichnen dieses Anwesen aus.

Erleben Sie eine Immobilie, die mehr ist als ein Haus – sie ist ein Lebenskonzept. Lassen Sie sich vor Ort vom einzigartigen Flair dieser Residenz begeistern. Willkommen in Ihrem ganz privaten Rückzugsort.

## Szczegóły

**Immobilienart:** Haus  
**Grundstücksfläche:** 19.773,00 m<sup>2</sup>  
**Gesamtfläche:** 767,00 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche:** 408,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksbreite:** 108,00 m  
**Grundstückslänge:** 190,00 m  
**Grundstücksform:** Rechteck  
**Eigentumsform Grundstück:** Eigentum

**Hausart:** Herrenhaus (Dworek)  
**Baujahr:** 2001  
**Standard:** Sehr gut  
**Gebäudezustand:** Sehr gut  
**Wandmaterial:** Porenbeton

**Küche:** Separat  
**Anzahl der Badezimmer:** 3  
**Anzahl der Stockwerke (inkl. EG):** 1

**Stromanschluss:** Ja  
**400V-Spannung (Starkstrom):** Ja  
**Gasanschluss:** Ja  
**Internet:** Ja  
**Videoüberwachung:** Ja

**Dachdeckung:** Dachziegel  
**Garage:** Ja  
**Anzahl der Garagenstellplätze:** 3  
**Garten:** Ja  
**Swimmingpool:** Ja  
**Sauna:** Ja  
**Kamin:** Ja  
**Terrasse:** Ja  
**Anzahl der Terrassen:** 1  
**Terrassenfläche:** 80 m<sup>2</sup>

### **Badezimmerausstattung:**

- Waschbecken
- WC
- Bidet
- Handtuchheizkörper
- Fenster
- Dusche
- Badewanne

**Früherer Preis:** €936.620 (PLN  
3.990.000)

## Cechy nieruchomości

nahe der Grenze Gas Garage Garten Kamin Terrasse

## Ślawoszewo

Ślawoszewo 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.

## 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