



Luxushaus in Neuwarp direkt am See mit Panoramaausblick und exklusiver Ausstattung

682,000 € (2,890,000 PLN)

Rok budowy 2014 4 Pokoje ~343 m²

Opis

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 m²

Nutzfläche: 289,39 m²

Grundstücksfläche: 1.422 m²

Erdgeschoss:

- Wellness- und Spa-Bereich mit Sauna, Whirlpool, Fitnessfläche und direktem Gartenzugang
- Gästezimmer
- Duschbad mit WC
- Moderne Sommerküche
- Hauswirtschaftsraum
- Doppelgarage (53,97 m²)
- Zwei überdachte Stellplätze vor der Garage

Obergeschoss:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur 80 m² 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 m² und 288 m²). Ein automatisches Bewässerungssystem nutzt gesammeltes Regenwasser, zudem sorgt ein Mähroboter für einen stets gepflegten Rasen.

Technische Highlights

- Dreischichtige Wandkonstruktion: Porotherm-Ziegel, hochwertige Wärmedämmung, Luftschicht und Verblendmauerwerk aus Klinker
- Fundamentplatte aus Stahlbeton auf 24 Bohrpfählen
- 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!

Szczegóły

- **Immobilienart:** Haus
- **Gesamtfläche:** 343,36 m²
- **Grundstücksfläche:** 1.422,00 m²
- **Nutzfläche:** 289,39 m²
- **Haustyp:** Freistehend
- **Baujahr:** 2014
- **Ausstattungsstandard:**
Hervorragend
- **Zustand des Gebäudes:**
Hervorragend
- **Wandmaterial:** Ziegel
- **Anzahl der Badezimmer:** 2
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 1
- **Garage:** Ja

Cechy nieruchomości

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.

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