



Exklusive Residenz mit Pool, Wellness und Oderblick in Siadło Dolne

1,554,000 €

Baujahr 2008 10 Zimmer ~814 m²

Beschreibung

Exklusive Residenz mit Oderblick in Siadło Dolne

Diese außergewöhnliche Residenz verbindet elegantes Wohnen, Privatsphäre und Natur in besonderer Lage. Auf einem ca. 13.000 m² großen Grundstück am Hang genießen Sie einen weiten Blick auf die Oder und die angrenzenden Natura-2000-Gebiete. Die private Zufahrt führt durch einen parkähnlichen Bereich mit blühenden Bäumen.

Das Haus wurde 2008 errichtet und bietet ca. 814,18 m² Gesamtfläche sowie ca. 680 m² Wohnfläche. Es befindet sich in sehr gutem Zustand und wird derzeit nach vorbereiteten Visualisierungen modernisiert. Ein Projekt für eine neue Innenraumgestaltung ist vorhanden und ermöglicht eine individuelle Umsetzung.

Wohnen mit Weitblick

Der einladende, 31,48 m² große Vorbau führt in einen großzügigen Eingangsbereich mit separater Garderobe. Mittelpunkt des Hauses ist der beeindruckende Wohnbereich mit Panoramafenster, Blick ins Grüne und auf die Oder sowie einer Deckenhöhe von bis zu 7,29 m.

Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich wird durch einen raumhohen, beidseitigen Kamin stilvoll gegliedert. Eine luftige Galerie verstärkt das großzügige Raumgefühl. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein Raum mit ca. 10,74 m², der im neuen Konzept als elegantes Arbeitszimmer vorgesehen ist.

Private Schlafbereiche

Die Residenz verfügt über mehrere geräumige Schlafzimmer, überwiegend mit eigenen Bädern.

- Masterbereich im Erdgeschoss mit Schlafzimmer von ca. 20,81 m², Bad von ca. 13,65 m² und zwei verbundenen Ankleideräumen mit ca. 10,80 m² und ca. 11,95 m².
- Zweite Mastersuite im Dachgeschoss mit Schlafzimmer von ca. 28,14 m², Badbereich von ca. 15,99 m² und Zugang zur Loggia von ca. 14,92 m².
- Galerie mit ca. 21,15 m² sowie ein Raum von ca. 21,31 m², der als Heimkino, Kinderzimmer oder nach dem neuen Konzept als Ankleide genutzt werden kann.
- Insgesamt 6 Badezimmer.

Wellness, Freizeit und Gäste

Der private Wellnessbereich bietet einen lichtdurchfluteten Innenpoolraum mit ca. 121 m², Jacuzzi, Sauna und Trainingsbereich. Das Schwimmbecken misst ca. 9,07 x 4,03 m. Die Sauna umfasst ca. 4,31 m², das zugehörige Bad ca. 5,27 m².

Ein separater Billardraum mit ca. 48,15 m² und eigenem Eingang eignet sich ideal für gesellige Abende. Der unabhängige Zugang eröffnet zudem die Möglichkeit, einen separaten Wohnbereich im Erdgeschoss zu gestalten.

Im Untergeschoss befinden sich zwei separate Apartments mit privaten Gartenzugängen – ideal für Gäste oder zur Vermietung:

- Apartment mit Küchenzeile von ca. 27,10 m² und Bad von ca. 5,05 m².
- Apartment mit ca. 16,80 m² und Bad von ca. 6,06 m².

Ergänzt wird das Raumangebot durch Hauswirtschaftsbereiche, Waschküche, Speisekammer sowie einen zusätzlichen Raum mit zweiter Küche und Gartenzugang.

Ausstattung und Grundstück

- Zwei Terrassen, darunter eine mit ca. 13 m²
- Freistehende Garage für 3 Fahrzeuge
- Freistehender Beton-Weinkeller im Garten
- Alarmanlage und Klimaanlage
- Wärmepumpe
- Städtischer Wasser- und Kanalanschluss
- Ziegelbauweise und Keramikziegeldach
- Neue Holzfenster
- Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe

Ein außergewöhnlicher Rückzugsort für Menschen, die großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und unmittelbare Naturnähe schätzen.

Details

Exklusive Residenz in sehr gutem Zustand

Diese repräsentative Residenz aus dem Jahr 2008 befindet sich auf einem großzügigen, 13.000 m² großen Eigentumsgrundstück in Hanglage. Das Grundstück hat eine unregelmäßige Form und bietet viel Privatsphäre.

- **Gesamtfläche:** 814,18 m²

- **Wohnfläche:** 680,00 m²
- **Grundstück:** 13.000,00 m²
- **Etagen:** 1
- **Bauweise:** Ziegel
- **Dach:** Keramikziegel
- **Zustand / Standard:** sehr gut
- **Heizung:** Wärmepumpe
- **Wasser / Abwasser:** kommunale Versorgung und Kanalisation
- **Badezimmer:** 6

- **Fenster:** neue Holzfenster
- **Böden:** Feinsteinzeug, Fliesen, Teppichboden und Dielen
- **Terrasse:** 13 m²

Die Räume verfügen über Flächen von:
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 und 20,76 m². Die Küche verfügt
über eine Durchreiche.

Ein freistehendes Garagengebäude bietet
Platz für **3 Fahrzeuge**. Öffentliche
Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe.

Eigenschaften der Immobilie

Keller Garten

Siadło Dolne

Siadło Dolne liegt unmittelbar an der Oder – perfekt für alle, die Flusspanorama und Wassersport kombinieren möchten. Der breite Uferweg lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Ein Haus mit Blick auf den Strom verspricht ganztägiges Wassererlebnis und entspannte Nachmittage.

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.

Karol Kostyrka

+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.