



LUXURIÖSE VILLA
GARTEN SAUNA
INVESTITIONSPOTENZIAL

05-500 JOZEFOSLAW

WARSCHAU- POLEN

ZAJAC

immobilien real estate



JOZEFOSLAW, POLEN

EXKLUSIVE LAGE NAHE WARSCHAU

HAUS 356 M²
GRUNDSTÜCK 2300 M²

Preis: 1.020.000 €

Käufercourtage: 3,57% inkl. MwSt.



TECHNISCHE DATEN

Nutzfläche: 356,37 m²

Gebäudefläche: 279 m²

Gesamtfläche der 2 Grundstücke: 2.300 m²

Garage: 46,20 m² (3 Stellplätze)

Gewerbefläche: 4 m² (Heizraum)

Haustyp: freistehendes Einfamilienhaus

Anzahl der Geschosse: 1. Obergeschoss

Anzahl der Zimmer: 6

Anzahl der Schlafzimmer: 4

Anzahl der Badezimmer: 3

Bezugsfertig ab: 2026

Baujahr: 2007

Heizung: Wärmepumpe, Gas

Anschlüsse: Wasser, Strom, Gas, Abwasser

Landnutzungs-kategorie: B – Wohngebiete



OBJEKT BESCHREIBUNG

Diese exklusive, freistehende Villa mit einer Wohnfläche von **356 m²** befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von **1.150 m²**, zu dem ein separates, ebenfalls **1.150 m²** großes Grundstück gehört.

Das zweite Grundstück bietet einen besonderen Mehrwert und verfügt über einen gepflegten Garten sowie eine installierte Photovoltaikanlage. Dadurch ergeben sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für komfortables Wohnen als auch als langfristige Investition.

Die Villa wurde mit einem klaren Konzept und Fokus auf Wohnkomfort geplant. Im Innenbereich wurden hochwertige Materialien verwendet, die den gehobenen Standard der Immobilie unterstreichen.

Der großzügige Wohnbereich umfasst ein Wohnzimmer mit Kamin, ein Esszimmer sowie eine moderne, ausgestattete Küche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Arbeitszimmer, ein Ankleidezimmer sowie praktische Hauswirtschaftsräume.

Im Obergeschoss befindet sich der private Bereich mit komfortablen Schlafzimmern, stilvollen Badezimmern sowie einem separaten Wellnessbereich mit Sauna.

Eine im Gebäude integrierte Dreifachgarage sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Immobilie ist energieeffizient ausgestattet, wodurch **die laufenden Kosten und Nebenkosten vergleichsweise niedrig sind.**

Das weitläufige Grundstück bietet viel Privatsphäre und liegt in einer **ruhigen, gepflegten Wohngegend mit angenehmer Nachbarschaft.**

Die Lage überzeugt durch die Nähe zu Warschau. Das Stadtzentrum ist in ca. **20–30 Minuten mit dem Auto** erreichbar. In der Umgebung befinden sich **internationale Schulen**, was die Immobilie besonders attraktiv für Familien macht.

Durch die Lage in der Nähe von Warschau ist die Immobilie zudem eine interessante Investition mit sehr guten Vermietungsperspektiven.

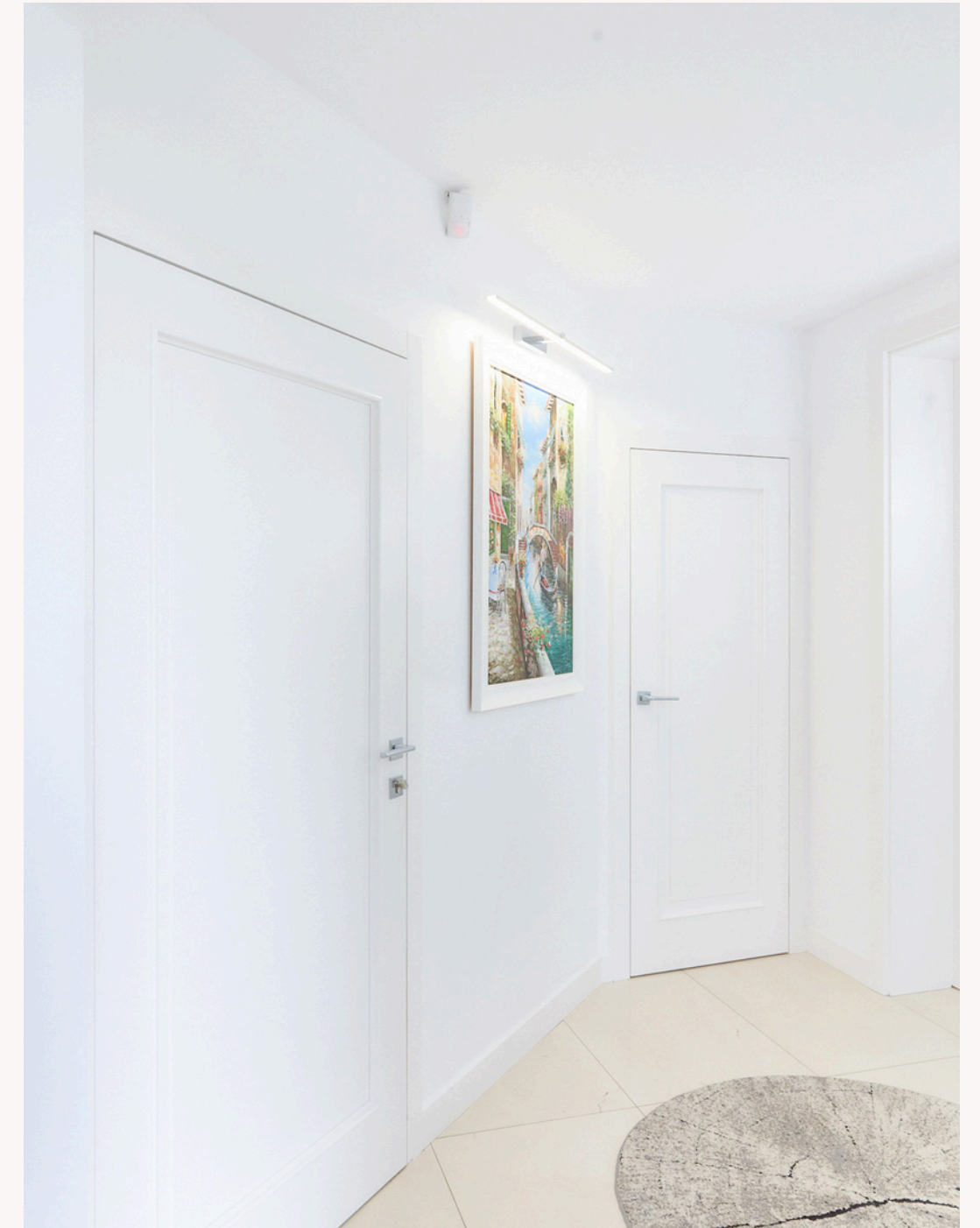






ERDGESCHOSS:			DACHBODEN:		
Zimmernummer	Raumfunktion	Fläche (m²)	Zimmernummer	Raumfunktion	Fläche (m²)
1	Garage	46,20	1	Schlafzimmer	18,60
2	Gartenzimmer	10,83	2	Schlafzimmer	20,85
3	Waschküche/Heizraum Servicegebiet	9,16	3	Badezimmer	8,50
4	Badezimmer	6,55	4	Garderobe	11,10
5	Garderobe	9,90	5	Schlafzimmer	25,80
6	Diele	5,67	6	Badezimmer	18,00
7	Saal	19,02	7	Sauna	3,65
8	Küche	20,50	8	Flur	23,90
9	Speisekammer	7,30	9	Nutzbarer Dachboden	8,49
10	Wohn-/Esszimmer	64,40			
11	Büro	21,85			
Gesamtfläche pro Etage		221,48			
Gesamtnutzfläche		356,37			

DIELE



Der Eingangsbereich ist hell und funktional gestaltet und bietet einen angenehmen ersten Eindruck. Große Spiegel lassen den Raum optisch großzügiger wirken, und eine praktische Sitzgelegenheit sorgt für zusätzlichen Komfort.

Der Zugang erfolgt über eine **massive, einbruchssichere Holztür**. Direkt angrenzend befinden sich ein geräumiger **Einbauschränk** sowie der **Zugang zur Garage**.

GARDEROBE

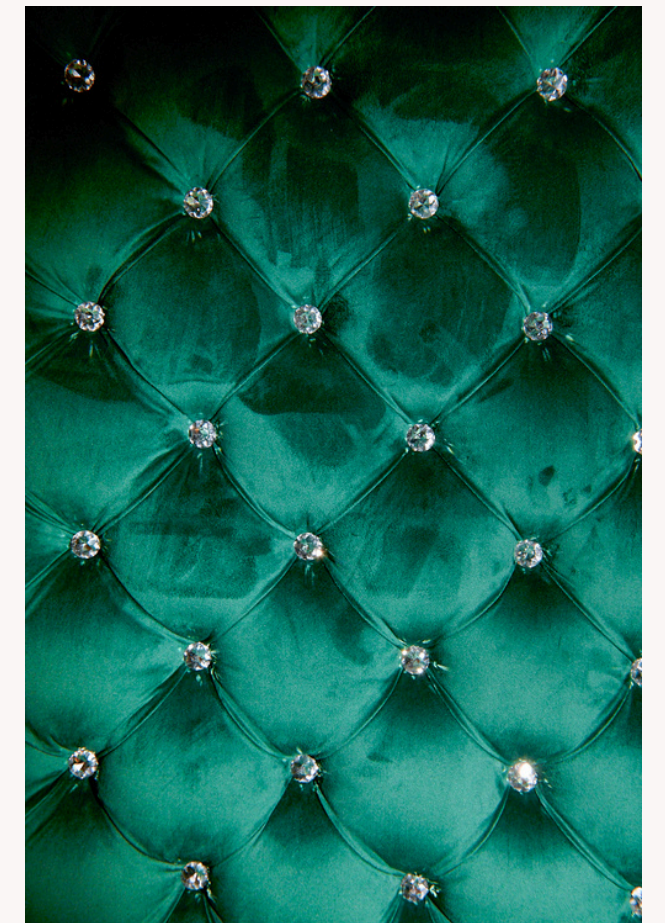
Die **Garderobe** befindet sich direkt neben dem Hauseingang und ist hell und modern gestaltet.

Ein besonderes Highlight ist die **elegante, gepolsterte Wand**, die dem Raum eine **warme und stilvolle Atmosphäre** gibt. Die integrierte Sitzbank bietet zusätzlichen Komfort, zum Beispiel beim Anziehen der Schuhe.

Die **maßgefertigten Einbauschränke** bieten viel Stauraum und sorgen für Ordnung. Große Spiegel lassen den Bereich heller und größer wirken.

Die Garderobe ist praktisch geplant und verbindet Funktionalität mit einem ansprechenden **Design**.

Ein **weiterer Vorteil** ist der direkte Zugang zum Hauswirtschaftsraum.





KÜCHE

Die Küche ist offen zum Wohnzimmer gestaltet und bildet einen hellen, harmonischen Wohnbereich. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre.

Sie ist in modernen, hellen Farben gehalten und als hochwertige Einbauküche mit energieeffizienten Geräten ausgestattet.

Zahlreiche Schränke bieten viel Stauraum und sorgen für eine klare, aufgeräumte Optik.

Die Arbeitsflächen sowie die Kücheninsel sind aus robustem Stein in einem modernen Grauton gefertigt und besonders pflegeleicht sowie widerstandsfähig.

Direkt neben der Küche befindet sich eine geräumige, abschließbare Speisekammer, die zusätzlichen praktischen Stauraum bietet.



SPEISEKAMMER





WOHNZIMMER MIT ESSBEREICH

Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herz des Hauses und überzeugt durch viel Tageslicht dank großer Fenster.

Der Raum ist klar aufgeteilt und bietet einen hohen Wohnkomfort. Er verfügt über einen großen Essbereich mit Platz für einen Esstisch sowie eine gemütliche Sitzecke zum Entspannen und Fernsehen.

Die hohe Decke sorgt für ein offenes und luftiges Raumgefühl. Der direkte Zugang zur Terrasse und zum Garten verbindet den Innenbereich harmonisch mit dem Außenbereich.

Ein besonderes Highlight ist der moderne Kamin mit Natursteinverkleidung, der dem Raum eine elegante und warme Atmosphäre verleiht und den gehobenen Standard der Immobilie unterstreicht.















Das **Wohnzimmer** verfügt über einen modernen Kamin, der sowohl für angenehme Wärme als auch für eine besondere Atmosphäre sorgt.

Die Verkleidung aus **Naturstein** in dezenten Farben passt harmonisch zu den natürlichen und hochwertigen Materialien im Innenbereich und unterstreicht den stilvollen Charakter des Hauses.

Der **Kamin** betont den gehobenen Standard der Immobilie und schafft eine warme, einladende Wohnatmosphäre mit einem natürlichen und eleganten Gesamtbild.



BÜRO

Das Büro bietet einen ruhigen und komfortablen Arbeitsbereich und ist durch elegante **Glastüren** vom Wohnbereich getrennt.

Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und bieten einen schönen **Blick in den Garten**, was eine angenehme und konzentrierte Arbeitsatmosphäre schafft.

Der Raum ist praktisch gestaltet und mit funktionalen Elementen ausgestattet, die den Alltag erleichtern und den gehobenen Standard der Immobilie unterstreichen.

Ideal geeignet für **Homeoffice** sowie für Besprechungen in ruhiger und angenehmer Atmosphäre.

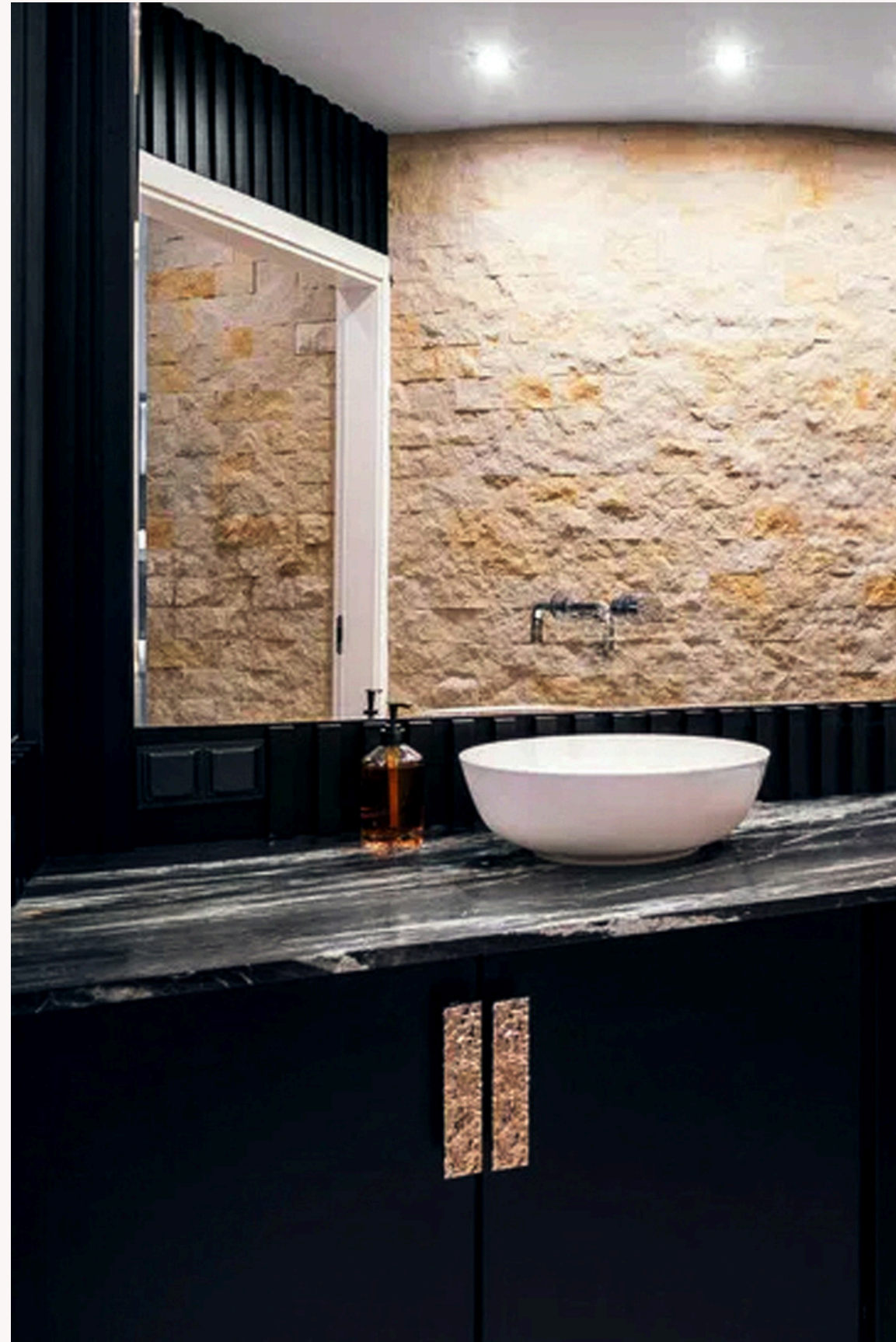




TOILETTE

Das Gäste-WC im Erdgeschoss, direkt neben dem Wohnzimmer, ist modern und luxuriös gestaltet. Große Spiegel lassen den Raum optisch größer wirken, während eine Steinarbeitsplatte die hochwertige Ausstattung unterstreicht.

Eine zeitlose Sandsteinwand schmückt den Innenraum. Zur Ausstattung gehören Toilette, Waschbecken und elegante schwarze Einbauschränke.



TREPPE

Das Treppenhaus wurde als eleganter und harmonischer Bestandteil des Interieurs gestaltet. Erreichbar über eine solide und komfortable **Holztreppe** in zeitloser Farbgestaltung, die perfekt zum stilvollen Charakter dieser Immobilie passt und dem Haus eine warme, elegante Atmosphäre verleiht.

Die Wand neben der Treppe ist mit **Naturstein** verkleidet, der sich harmonisch in das übrige Design einfügt und die Badezimmerausstattung ästhetisch ergänzt.

Das Ergebnis ist eine nahtlose und stilvolle Verbindung zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss.



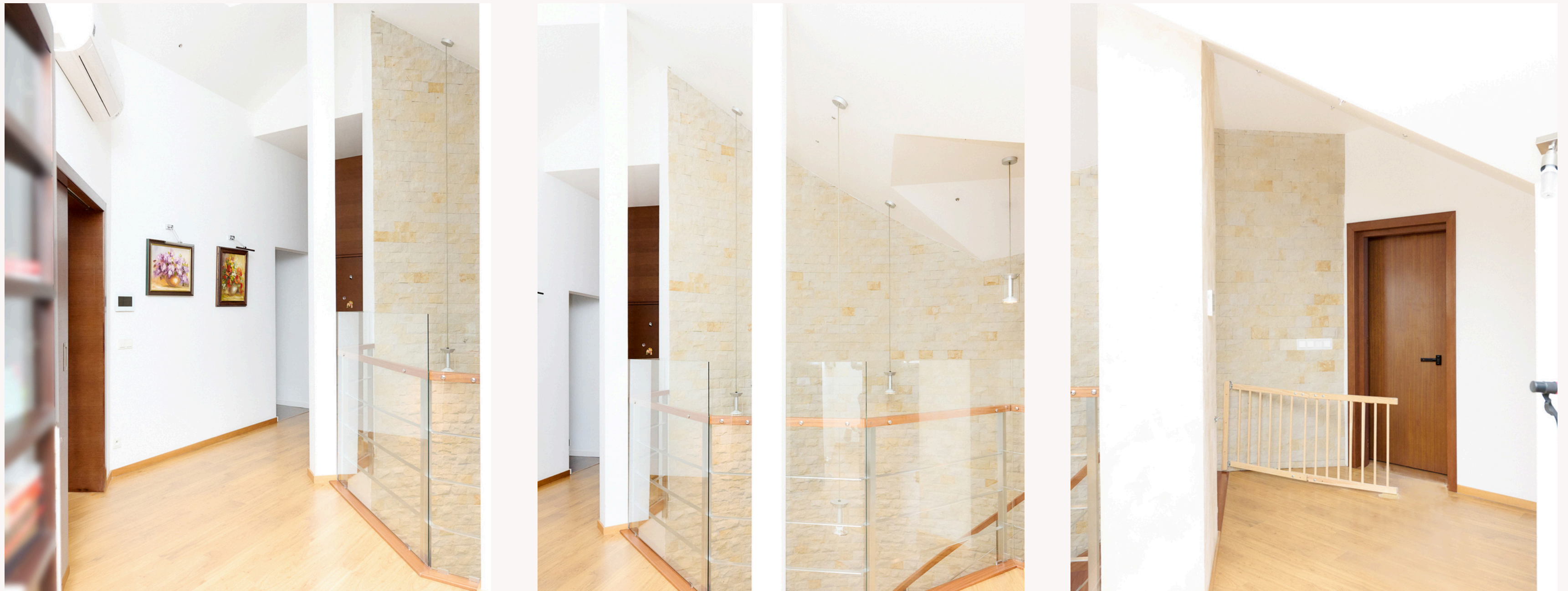
FLUR IM OBERGESCHOSS

Der Flur im Obergeschoss wirkt modern und offen gestaltet.

Ein **Glasgeländer** sorgt für eine elegante Optik und ist gleichzeitig stabil und funktional. Durch die offene Gestaltung gelangt viel Tageslicht in den Bereich, was ihn hell und freundlich macht.

Zusätzliche Dachfenster bringen noch **mehr Licht** und unterstreichen den luftigen Charakter dieses Bereichs.

Der Flur ist zudem praktisch nutzbar und bietet Platz zum Beispiel für einen kleinen Fitnessbereich oder eine **private Bibliothek**.





SCHLAFZIMMER



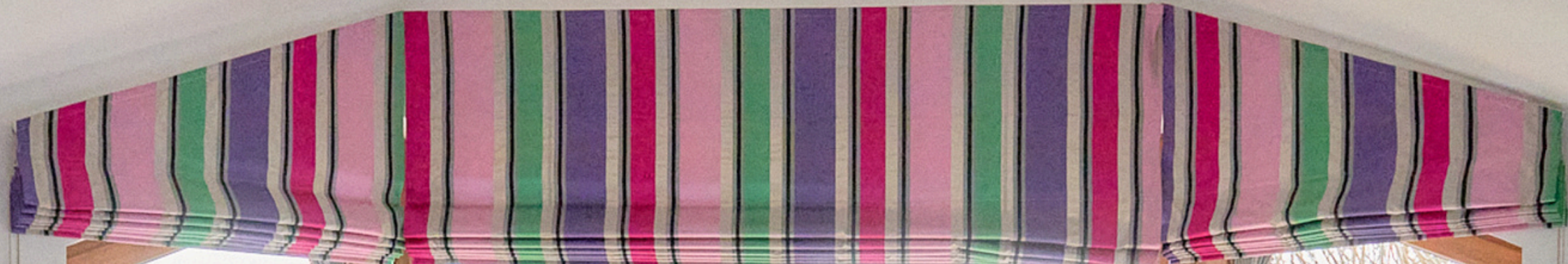
Das großzügige **Hauptschlafzimmer** wurde mit Fokus auf Komfort und Privatsphäre gestaltet.

Es ist direkt mit einem großen, begehbaren Kleiderschrank verbunden, der viel Stauraum bietet und für eine gute Organisation sorgt.

Zum privaten Bereich gehört ein helles und stilvoll ausgestattetes Badezimmer mit zwei Waschbecken und hochwertigen Armaturen.

Ein weiteres großzügiges Badezimmer mit **Badewanne, Dusche** und **Sauna** sorgt für hohen Wohnkomfort und schafft einen privaten Wellnessbereich im eigenen Zuhause.

Der gesamte Bereich bietet eine ruhige **angenehme Atmosphäre zum Entspannen** und Erholen auf gehobenem Niveau.



SCHLAFZIMMER MIT PRIVATEM ANKLEIDERAUM

Der separate Ankleideraum neben dem Schlafzimmer ist praktisch und großzügig gestaltet.

Durch die gute Aufteilung bietet er **viel Stauraum** und ermöglicht eine bequeme und übersichtliche **Aufbewahrung von Kleidung und Accessoires**.

Der Raum sorgt für Ordnung im Alltag und ergänzt den privaten Bereich auf angenehme Weise.

Er bietet zusätzlichen Komfort und unterstreicht den gehobenen Standard der Immobilie.

PRIVATES BADEZIMMER

Das **private Badezimmer** ist direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich und bietet Komfort sowie viel Privatsphäre.

Von hier aus erreicht man ein weiteres großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Sauna. Der Bereich schafft eine angenehme **Wohlfühlatmosphäre** und lädt zum Entspannen im eigenen Zuhause ein.









SAUNA



ZWEI GERÄUMIGE KINDERZIMMER











GÄSTEZIMMER MIT GARDEROBENBEREICH / BÜGELRAUM







BADEZIMMER



WÄSCHEABWURFSCHACHT



UMFANGREICHES ENERGIESYSTEM



Das Haus verfügt über ein modernes und effizientes Energiesystem, das hohen Wohnkomfort und ein hohes Maß an Autonomie gewährleistet.

Es umfasst eine **28-kWp-Photovoltaikanlage** (auf dem Dach und im Garten, mit günstiger Stromabrechnung), eine **16-kW-Wärmepumpe** und einen **Gaskessel** für den Betrieb bei niedrigen Temperaturen.

Zusätzlich gibt es eine **Ladestation** für **Elektroautos** und einen **Generator** als **Notstromversorgung**.

Diese Systemkonfiguration führt zu deutlich **reduzierten Betriebskosten**, **hoher Energieeffizienz** des Gebäudes und **einem stabilen, sicheren Betrieb** unabhängig von den äußeren Bedingungen.



AUSSTATTUNGSGRAD MIT TECHNISCHEM INFRASTRUKTURGERÄTEN

Heizung und Energie:

- Moderne Wärmepumpe (Panasonic)
- Heizwasser-Pufferspeicher und Warmwasserbereitung
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie in den Badezimmern im Dachgeschoss
- Zusätzlicher Gas-Zweifunktionskessel (optional)

Lüftung und Klima:

- Schwerkraftlüftung
- Klimaanlage (LG Innen- und Außeneinheiten im Dachgeschoss)
- Photovoltaik: Photovoltaikanlage mit insgesamt ca. 15,36 kW Leistung (Winaico und Jinko Module)

Weitere technische Ausstattung:

- Stromversorgung inklusive Notstromgenerator (9,5 kW)
- Eigene Wasserversorgung (Tiefbrunnen) mit Aufbereitungsanlage
- Hydrophor-System mit Wechselrichter
- Anschluss an das öffentliche Abwassernetz
- Telekommunikationsanschlüsse
- Alarmanlage mit Kameraüberwachung

ANDERE AUßENLACKIERUNGEN

- Zentralheizungs- und Warmwasseranlagen sowie -geräte, die mit einer **Panasonic-Wärmepumpe**, einem Heizwasser-Pufferspeicher, einem Warmwasserbereiter und einer Warmwasser-Fußbodenheizung im Erdgeschoss und in den Badezimmern im Dachgeschoss betrieben werden, optional mit einem Zweifunktions-Gaskessel,
- Schwerkraftlüftung und Klimaanlage (interne und externe LG-Einheiten) auf Dachgeschossebene,
- Photovoltaikanlagen und -geräte im/am Wohngebäude: Winaico WST-275P6-Module mit einer Leistung von 4,68 kW und Jinko Tiger Pro 60HC 445W-Module mit einer Leistung von 10,68 kW,
- Weitere Installationen im Gebäude: Stromversorgung und Notstromversorgung durch einen 9,5 kW KRAFTWELE-Verbrennungsgenerator, Kaltwasseranlage mit eigener Wasserentnahme (Tiefbrunnen) mit Wasseraufbereitungsanlage und Hydrophor mit Wechselrichter, Sanitäranlagen (Einleitung von Abwasser in das Abwassernetz), Telekommunikation, Alarmanlage mit Kameraüberwachung,
- sonstige Telekommunikations- und Informationstechnologeanlagen und -geräte.

ANDERE INNENAUSSTATTUNGEN

- Innenfensterbänke aus Stein/Konglomerat,
- Wandverkleidungen (Keramikfliesen in Küche, Bädern und WC), Sanitäreinrichtungen und langlebige Küchenmöbel in sehr gutem und normgerechtem Zustand; die Wand im Flur neben dem Kamin und der Innentreppe zum Dachboden ist mit Zierstein (Sandstein) verkleidet,
- Bodenbeläge: Wohnzimmer und Arbeitszimmer im Erdgeschoss mit exotischen Holzdielen, Küche, Flur, Ankleidezimmer und Diele mit glasierten Steinzeugfliesen, die übrigen Räume (einschließlich Garage) mit Keramikfliesen, im Dachgeschoss (Schlafzimmer, Flur und Ankleidezimmer) mit Laminatboden und das Badezimmer mit Steinzeugfliesen.
- Innentürkonstruktion (Massivtüren und Holzrahmen) in sehr gutem Zustand.

- **Sauna im Dachgeschoss** – der Aufenthaltsraum im Keller wurde ausgebaut und für die Sauna umgebaut, die Wände der Dämmschicht wurden mit Holzpaneelen (wahrscheinlich einer Nadelholzart) verkleidet, Holzbänke, Boden aus hochtemperaturbeständigen Materialien mit Wasserablauf, Holzrost auf dem Boden, Ofen, Belüftung, Beleuchtungskörper
- Wand- und Deckenanstrich (Acryl- und/oder Latexfarbe) – in sehr gutem Zustand
- Warm- und Kaltwasseranschlüsse im gekalkten Bereich und in der Küche
- **Voll ausgestattete Küche** mit Geräten und **Kücheninsel** (Steinarbeitsplatte) – sehr guter Zustand und Standardausstattung
- Installation von Steckdosen und Beleuchtungskörpern, Anschlüssen für **TV, Internet** und Telekommunikationsanlagen, Alarmanlage, Überwachungs- und elektronische Signalsysteme.

ZUSÄTZLICHE TECHNOLOGIE

Das Haus ist mit modernen Technologien ausgestattet, die den Komfort und die Sicherheit der Bewohner erhöhen. Das installierte **Überwachungssystem** umfasst Innen- und Außenkameras mit DVR und Echtzeitüberwachung per Smartphone. Eine **umfassende Alarmanlage mit Bewegungsmeldern sowie Tür- und Fenstersicherungen**, die ebenfalls per App ferngesteuert werden kann, rundet das Gesamtpaket ab.

Die tägliche Nutzung wird durch die Fernsteuerung von Einfahrtstor und Garagentor direkt vom Smartphone aus erleichtert. Für angenehme Temperaturen sorgt eine **Klimaanlage** mit drei unabhängigen Einheiten, die Schlafzimmer, Büro und Wohnbereich versorgen. Ein Highspeed-Glasfaseranschluss mit einer Bandbreite von bis zu 2 Gbit/s ist ein weiteres Plus und ideal für mobiles Arbeiten und erstklassige Unterhaltung.

HAUPTVORTEILE VON IMMOBILIENINVESTITIONEN

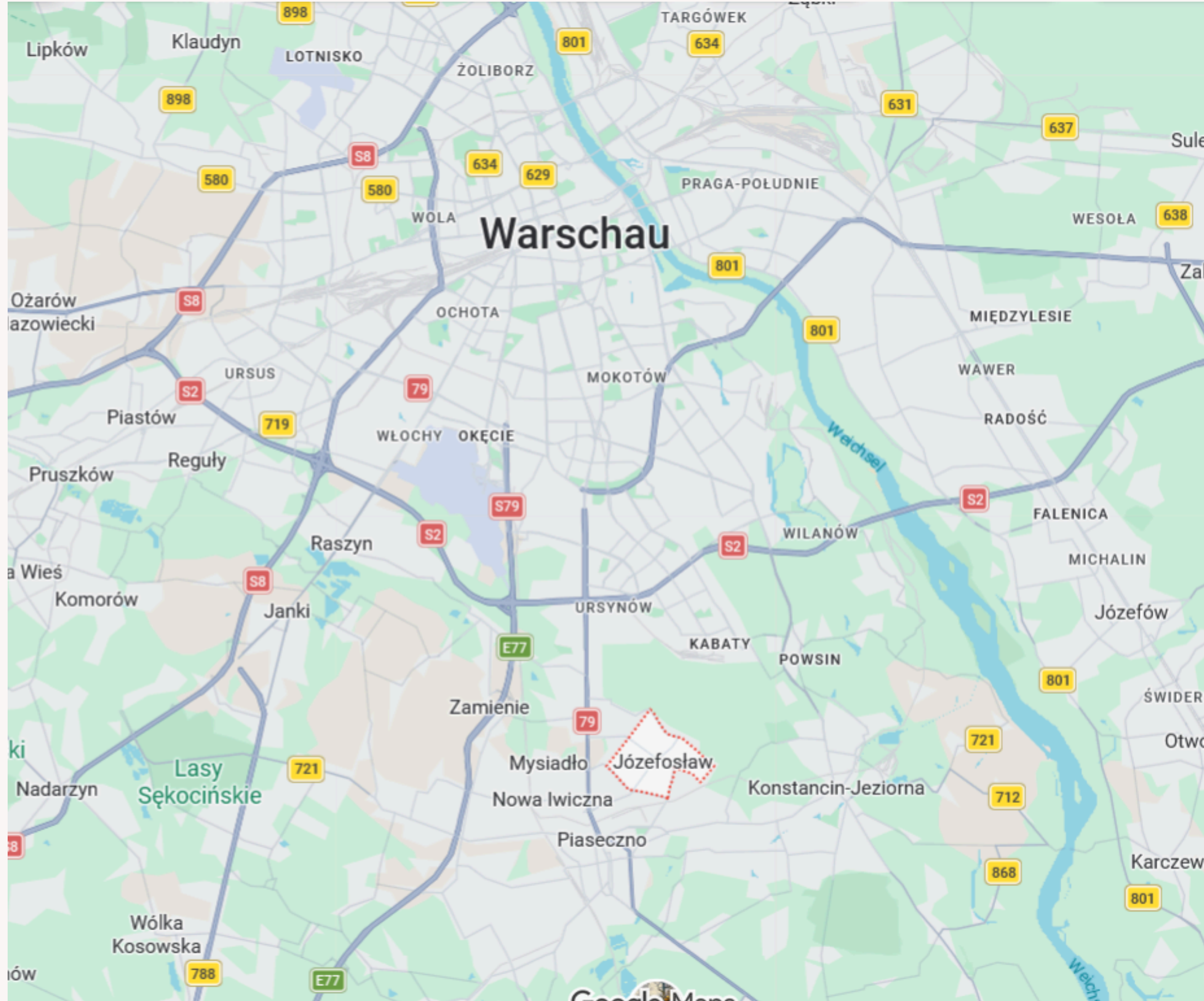
- **Zusätzliches Baugrundstück** – Möglichkeit zum Bau eines zweiten Hauses und dessen separatem Verkauf
- **Zwei Immobilien mit einem Kauf** – Potenzial für Aufteilung und Gewinnmaximierung
- **Attraktive Lage nahe Warschau** – hohe Nachfrage nach Kauf und Vermietung
- **Verschiedene Anlagestrategien verfügbar** – Vermietung, Neubau und Wiederverkauf
- **Große Wohnfläche (356 m²)** – ideal für Premium-Vermietung oder funktionale Aufteilung
- **6 Zimmer + Entspannungsbereich (Sauna)** – sehr attraktiv für anspruchsvolle Mieter
- **Garage für 3 Autos + zusätzliche Stellplätze** – ein Vorteil für Vermietung und Verkauf

- **Modernes Energiesystem** (28 kWp Photovoltaik, Wärmepumpe, Generator)
 - deutlich reduzierte Betriebskosten
 - Energieunabhängigkeit = Wettbewerbsvorteil
- **Eigene Wasserversorgung** - weiter reduzierte Betriebskosten
- **Automatisierter Garten** - geringe Instandhaltungskosten
- **Moderne Technologien** (Überwachung, Alarmanlage, Glasfaser, Smart-Home-Steuerung)
 - Steigerung des Miet- und Verkaufswerts Hochwertige Ausstattung
 - keine hohen Investitionen erforderlich
- **Starkes Wertsteigerungspotenzial** - wachsender Markt nahe Warschau
- **Diversifizierungsmöglichkeiten Wohngebiet + Entwicklungsprojekt** auf einem zweiten Grundstück

TECHNIKRÄUME



LAGE UND UMGEBUNG



Józefostaw in Polen zählt zu den begehrtesten Wohnlagen in der Nähe von **Warschau** und liegt nur etwa 15 km vom Stadtzentrum entfernt. Das Dorf vereint eine gemütliche, grüne Atmosphäre mit hervorragender Infrastruktur und schneller Anbindung an die Stadt. Die unmittelbare Nähe zum **Kabacki-Wald** macht es zu einem idealen Ort für alle, die Natur, Spaziergänge und einen aktiven Lebensstil schätzen.

Ein großer Vorteil dieser Lage ist die exzellente Verkehrsanbindung. Die Nationalstraße 79 (Puławska-Straße) verläuft in unmittelbarer Nähe – eine der Hauptverkehrsadern, die **direkt nach Warschau** führt. Auch die Woiwodschaftsstraßen 721 und 723 sind schnell erreichbar und bieten effiziente Verbindungen nach Piaseczno, Konstancin-Jeziorna, Nadarzyn und zu weiteren stadtauswärts gelegenen Strecken.

Die Warschauer Südumgehung (**S2**) ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an andere Teile der **Metropolregion** und somit bequemes Reisen zwischen den Stadtteilen der Hauptstadt sowie den Anschluss an wichtige nationale Verkehrswege.

Die Lage bietet zudem eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Busse fahren unter anderem direkt zur **Metrostation Wilanowska**, und die nahegelegenen Bahnhöfe Piaseczno und Jeziorki ermöglichen schnelle Verbindungen ins **Warschauer Stadtzentrum**.

Damit verbindet Józefostaw die **Ruhe, Natur und Erholung** eines grünen Wohnumfelds mit der schnellen Nähe zur Metropole Warschau.

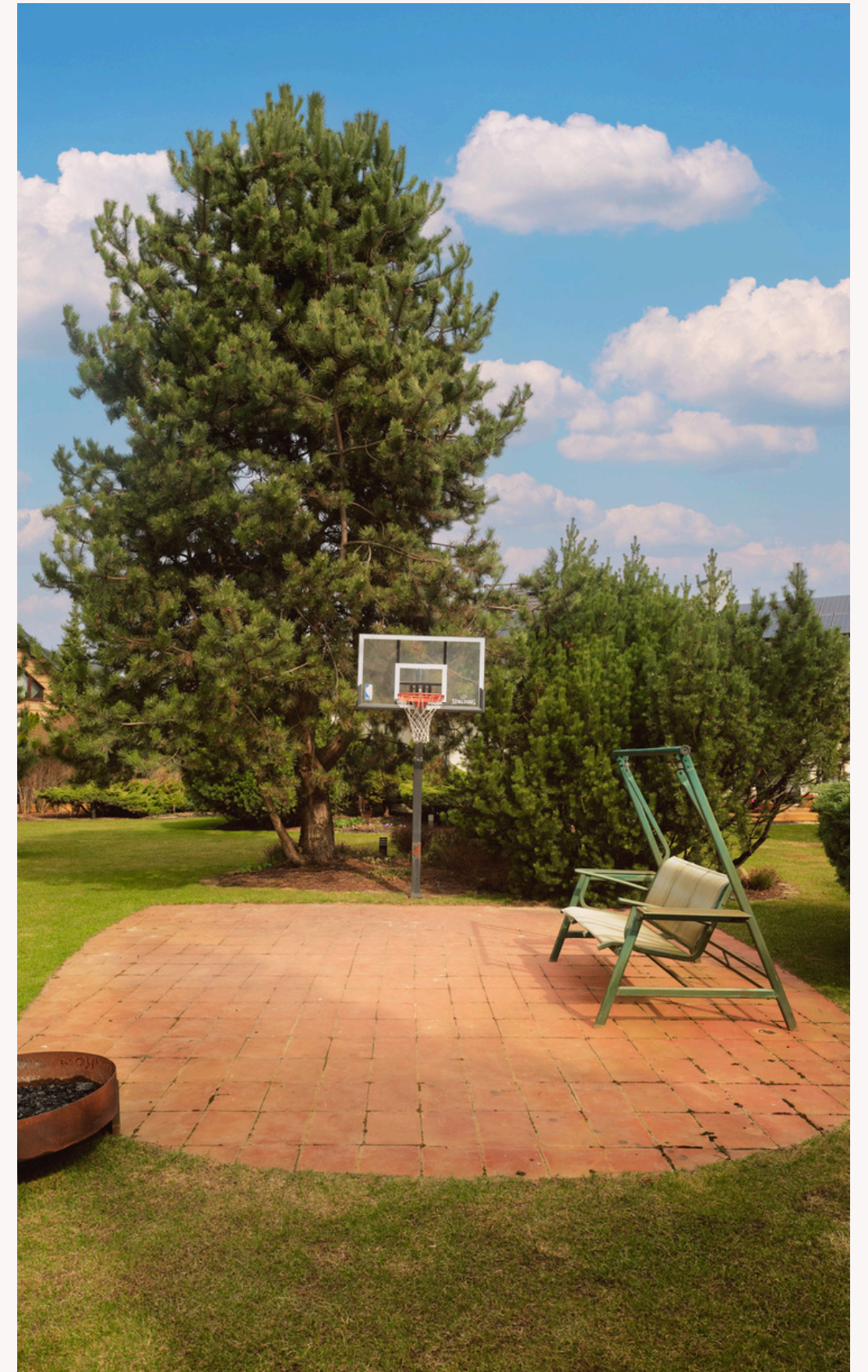
GARTEN

Der Garten wurde mit modernen Lösungen ausgestattet, die den Komfort im Alltag erhöhen und die Pflege deutlich erleichtern.

Eine **automatische Bewässerungsanlage** mit Rasensprengern sowie Tropfschläuchen für die Pflanzenbeete sorgt für eine optimale Versorgung der Grünflächen. **Ein Mähroboter** übernimmt die Pflege **beider Grundstücke** und sorgt für eine komfortable und zeitsparende Gartenpflege.

Die Außenbeleuchtung von Haus und Garten wird automatisch über einen Dämmerungssensor gesteuert.

Ein weiterer Vorteil ist die **eigene, ca. 25 Meter tiefe Wasserentnahmestelle** mit moderner Wasseraufbereitungsanlage und Wechselrichter, die auch bei intensiver Bewässerung einen konstanten Wasserdruck gewährleistet.



PHOTOVOLTAIKANLAGEN UND -GERÄTE



Winaico WST-275P6-Module mit einer Leistung von **4,68 kW** und **Jinko Tiger Pro 60HC 445W-Module** mit einer Leistung von **10,68 kW**

Die Immobilie verfügt über eine moderne Photovoltaikanlage mit auf dem Dach montierten Solarmodulen inklusive Metallträgerkonstruktion, fachgerecht ausgeführter Installation, zwei dreiphasigen Wechselrichtern, PV-Verteilerkästen sowie Energiezählern.



















FREISTEHENDE VILLA MIT
WEITLÄUFIGEM GARTEN
UND EXTRA-GRUNDSTÜCK





PROVISIONSSÄTZE

Karolina Zajac Immobilien Real Estate

A. Kauf und Verkauf von Immobilien (Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen)

Sowohl für Käufer als auch für Verkäufer beträgt die Maklerprovision **3,57 % des Kaufpreises inkl. MwSt.**

B. Ankaufsrecht

Bei Ausübung eines Ankaufsrechts durch den Berechtigten fällt eine Provision von **3,57 % des Verkehrswertes des Gesamtobjektes** an.

C. Vorkaufsrecht

Im Falle eines vereinbarten Vorkaufsrechts beträgt die Provision **1,19 % des Verkehrswertes des Gesamtobjektes.**

Wird das Vorkaufsrecht ausgeübt, sind zusätzlich **2,38 % des Kaufpreises** zu zahlen.

Die Maklerprovision ist für den Nachweis oder die Vermittlung geschuldet und wird mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags fällig.

Alle genannten Provisionssätze verstehen sich inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer von **19 %.**

(Stand: 01.01.2022)

Alle Angaben (und evtl. Anlagen) beruhen auf Informationen des Verkäufers bzw. Auftraggebers. Wir sind um Richtigkeit sowie bestmögliche Qualität bemüht, können hierfür jedoch keine Haftung übernehmen.



ZAJAC

immobilien

real estate

+49 17629391293

office@realestatezajac.com