

# Exposé

## Landhaus in Nowe Bystre

**Exklusives Holzhaus-Ensemble bei Zakopane – 2 Häuser,  
ca. 485 m<sup>2</sup>, Gartenidylle zentrumsnah**



### Landhaus

Verkauf: **1.350.000 €**

Ansprechpartner:  
Mirko Kriebel

34-521 Nowe Bystre  
Kleinpolen [Malopolskie] Polen

Baujahr	2010	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	ca. 2.050,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	7
Zimmer	10,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	ca. 485,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

**[zakopane@kriebel-handwerk.de](mailto:zakopane@kriebel-handwerk.de) | +49 177 2420080**

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses exklusive Holzhaus-Ensemble in Nowe Bystre bei Zakopane bietet Ihnen nicht nur ein wunderschönes Zuhause inmitten der Natur, sondern auch eine hervorragende Möglichkeit, in eine wertstabile und gefragte Ferienimmobilie zu investieren. Die Region rund um Zakopane ist eines der beliebtesten Urlaubsziele Polens und zieht jedes Jahr zahlreiche Gäste aus Polen, Deutschland, Frankreich und vielen weiteren Ländern an.

Auf einem ca. 2.050 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwarten Sie zwei liebevoll gestaltete Holzhäuser mit insgesamt ca. 485 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlichen ca. 75 m<sup>2</sup> Nutzfläche in den Kellern. Ein Saunahaus mit Duschraum und Wintergarten befindet sich ebenfalls auf dem Grundstück. Ob als großzügiges Familienanwesen, komfortables Mehrgenerationenhaus oder zur Ferienvermietung mit attraktiver Rendite – hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen.

### VIDEO HIER ANSCHAUEN:

<https://www.immoklick.media/v/zakopane/>

### Großes Wohnhaus – großzügig und hochwertig

Das Hauptgebäude verfügt über ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 7 Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Das Hauptbad ist modern ausgestattet und verfügt über eine elektrische Fußbodenheizung, ergänzt durch 2 weitere Gästebäder. Der ausgebauten Keller (ca. 115 m<sup>2</sup>) bietet eine kleine Küche, ein weiteres Badezimmer sowie einen stilvollen Weinkeller. Zwei Kamine sorgen für eine warme und gemütliche Atmosphäre – ideal für die kalten Winterabende in den Bergen.

### Kleines Wohnhaus – ideal für Feriengäste oder Langzeitvermietung

Das zweite Gebäude bietet ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 3 Zimmer und ein Badezimmer. Perfekt geeignet für Gäste, zur Vermietung oder auch als eigenständige Wohneinheit. Der ca. 55 m<sup>2</sup> große Keller ist mit einem Badezimmer ausgestattet und eignet sich als Hobby- oder Abstellfläche. Ein Kamin sorgt für Behaglichkeit.

### Saunahaus - das perfekte Wellness-Erlebnis

Ein weiteres Highlight des Anwesens ist das separate Saunahaus, das auf dem Grundstück errichtet wurde und echten Wellnesskomfort bietet. Es verfügt über einen gemütlichen Saunaraum für bis zu 6 Personen sowie einen separaten Duschraum, die perfekt aufeinander abgestimmt sind. Der angrenzende Wintergarten mit weitem Blick über die umliegende Landschaft lädt dazu ein, nach dem Saunagang zur Ruhe zu kommen, ein Buch zu lesen oder einfach die Aussicht zu genießen. Dieser Aufenthaltsbereich schafft eine einzigartige Atmosphäre der Entspannung und macht das Saunahaus zu einem Ort, an dem Wellness und Natur harmonisch miteinander verschmelzen – sowohl für die eigene Erholung als auch als attraktives Zusatzangebot für Feriengäste.

### Eckdaten im Überblick

- Grundstück: ca. 2.050 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche gesamt: ca. 485 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche (Keller): ca. 75 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 10 (davon ca. 6 Schlafzimmer)
- Badezimmer: 6
- Heizungsart: Öl-Zentralheizung, Fußbodenheizung (teilweise elektrisch), Kamine
- Wasserversorgung über eigenen Tiefbrunnen, öffentlicher Anschluss vorbereitet
- Energieausweis: wird gerade erstellt

Dieses Anwesen ist eine besondere Gelegenheit, ein hochwertiges und großzügiges Holzhaus-Ensemble in einer der beliebtesten Ferienregionen Polens zu erwerben. Es eignet sich

hervorragend für die eigene Nutzung als Familiendomizil ebenso wie für die touristische Vermietung mit attraktiven Einnahmемöglichkeiten.

## Ausstattung

Das gesamte Anwesen wurde in traditioneller Holzbauweise aus massiven Balken errichtet und mit zahlreichen hochwertigen Details versehen. Beide Häuser verfügen über Fußbodenheizungen (teils elektrisch) und sind an eine Öl-Zentralheizung angeschlossen, die eine zuverlässige und effiziente WärmeverSORGUNG sicherstellt.

### Besondere Ausstattungsmerkmale sind:

- 2 Kamine im Haupthaus und 1 Kamin im kleinen Haus, die für eine behagliche Atmosphäre sorgen
- ein hochwertig gestalteter Garten, angelegt und gepflegt durch einen Gärtner
- eine umfassende Sicherheitsausstattung mit Kameraüberwachung und professioneller Alarmanlage, aufgeschaltet beim bewaffneten Sicherheitsdienst ZAK-COP
- ein separates Saunahaus mit Saunaraum, Duschraum und Wintergarten mit Panoramablick
- ideal für Wellness und Erholung
- möblierte Übergabe möglich, sofort bezugsfertig
- ausgebaute Kellerräume mit zusätzlicher Küche, Badezimmern und Weinkeller, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten
- eigener Tiefbrunnen (160 m), öffentlicher Wasseranschluss vorbereitet
- Internet- und TV-Anschluss vorhanden (über Anbieter oder Satellit)
- Elektro-Fußbodenheizung im Hauptbad sowie im gesamten kleinen Haus

Diese Kombination aus hochwertiger Ausstattung, funktionalen Extras und durchdachter Bauweise macht das Anwesen sowohl für die private Nutzung als auch für die Vermietung an Feriengäste besonders attraktiv

### Fußboden:

Parkett

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Anwesen liegt in Nowe Bystre (Powiat Tatrzański, Woiwodschaft Małopolskie), nur 5 Minuten von Gubałówka und 8 Minuten von Zakopane entfernt. Die ruhige Umgebung mit wenig Verkehr macht das Anwesen zu einem idealen Rückzugsort – gleichzeitig erreichen Sie in kurzer Zeit erstklassige Skigebiete, vielfältige Wander- und Radwege, Thermalbäder, Wellness-Oasen sowie die zahlreichen Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten Zakopanes.

Die Region ist zu jeder Jahreszeit ein Magnet für Besucher: im Winter locken Skifahren, Snowboarden und Pferdeschlittenfahrten, im Sommer sind Bergtouren, Kletterrouten, Mountainbike-Strecken und Kulturveranstaltungen in Zakopane besonders gefragt. Hinzu kommt die Nähe zum Tatra-Nationalpark, einem der schönsten Naturparks Europas.

Auch die Infrastruktur überzeugt: Der internationale Flughafen Krakau ist in ca. 1,5 Stunden erreichbar, die Straßenanbindung wird kontinuierlich ausgebaut. Damit eignet sich die Immobilie sowohl für die eigene Nutzung als komfortables Feriendomizil als auch für die Vermietung an Feriengäste aus Polen, Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Tschechien, der Slowakei und vielen weiteren Ländern.

Diese einzigartige Kombination aus Ruhe, Natur, touristischer Attraktivität und guter Erreichbarkeit macht das Anwesen zu einer besonders wertvollen und zukunftssicheren Investition in einer der beliebtesten Ferienregionen Mitteleuropas.

### Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Gesamtansicht Vogelperspektive



Großes Haus - Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Kleines Haus mit Liegewiese



Saunahaus und kleines Haus

# Exposé - Galerie



Außenbereich



Gesamtansicht vom Berghang

# Exposé - Galerie



Großes Haus



Großes Haus - EG - Eingang

# Exposé - Galerie



Großes Haus - EG - Wohnzimmer



Großes Haus - EG - Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Großes Haus - EG - Essbereich



Großes Haus - EG - Küche

# Exposé - Galerie



Großes Haus - EG - Bad



Großes Haus - OG - Flur

# Exposé - Galerie



Großes Haus - OG - Flur



Großes Haus - OG - Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Großes Haus - OG - Zimmer 2

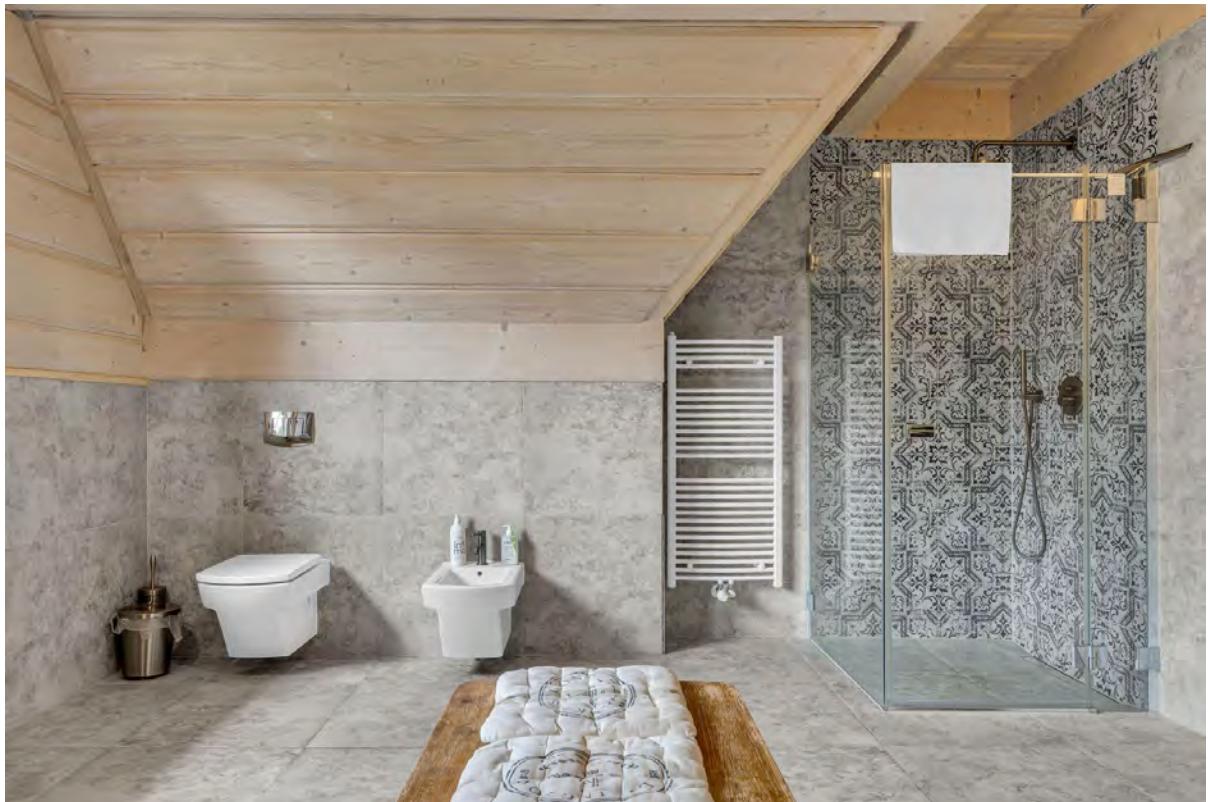


Großes Haus - OG - Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Großes Haus - OG - Bad

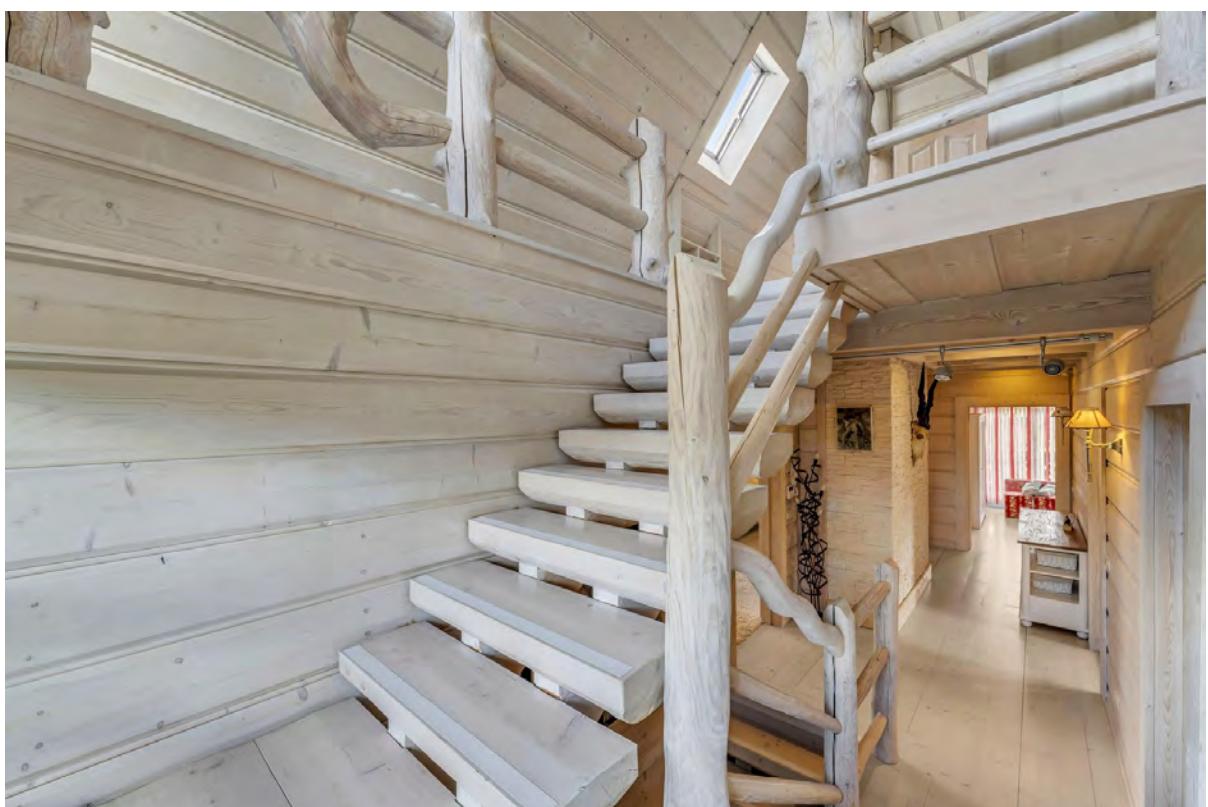


Großes Haus - OG - Bad

# Exposé - Galerie



Großes Haus - OG - Bad



Großes Haus - DG - Treppe

# Exposé - Galerie

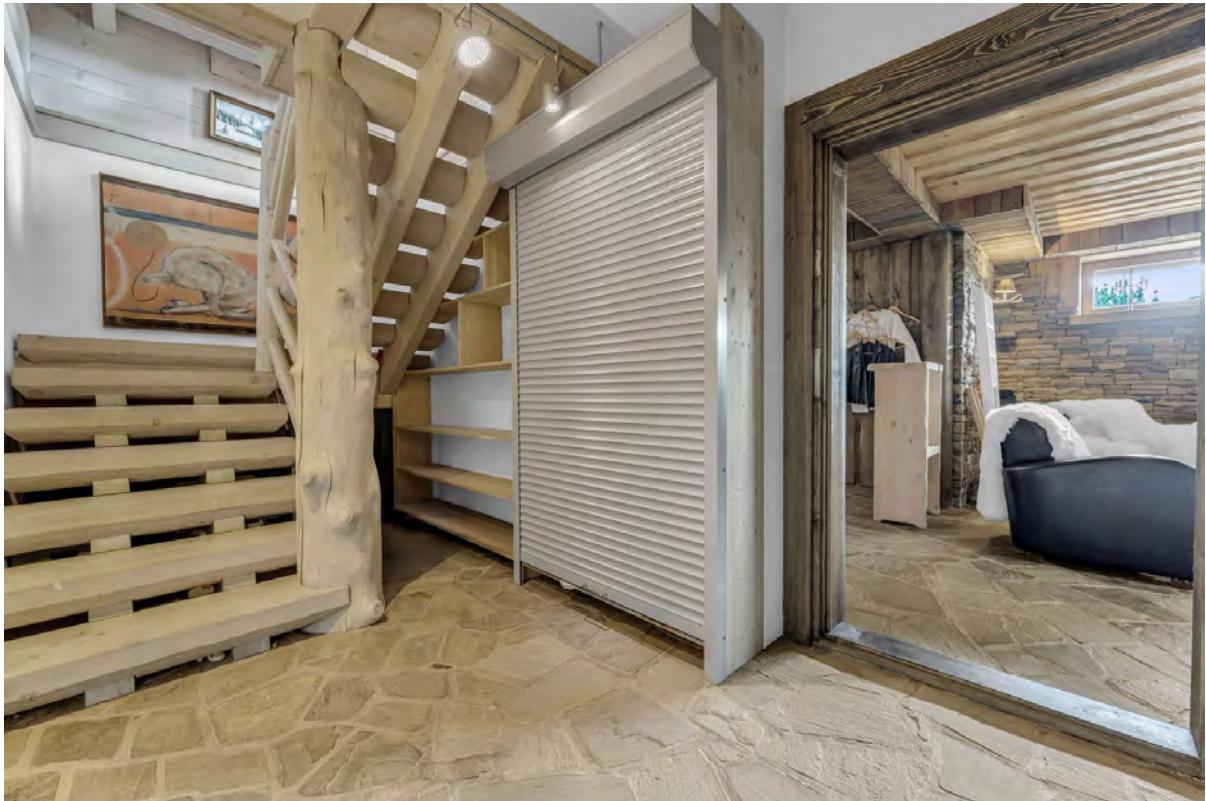


Großes Haus - DG - Flur



Großes Haus - DG - Zimmer

# Exposé - Galerie



Großes Haus - KG - Flur



Großes Haus - KG - Küche

# Exposé - Galerie



Großes Haus - KG - Wohnzimmer



Großes Haus - KG - Bett

# Exposé - Galerie



Großes Haus - KG - Bad



Großes Haus - KG - HWR

# Exposé - Galerie



Großes Haus - KG - Heizung



Kleines Haus

# Exposé - Galerie



Kleines Haus - EG



Kleines Haus - EG - Essbereich

# Exposé - Galerie



Kleines Haus - EG - Sitzber.



Kleines Haus - EG - Küche

# Exposé - Galerie



Kleines Haus - EG - Bad



Kleines Haus - OG

# Exposé - Galerie



Kleines Haus - OG



Kleines Haus - OG - Schlafz. 1

# Exposé - Galerie



Kleines Haus - OG - Schlafz. 2



Saunahaus

# Exposé - Galerie



Saunahaus - Eingangsbereich



Saunahaus - Duschraum

# Exposé - Galerie



Saunahaus - Wintergarten



Saunahaus - Saunaraum

# Exposé - Galerie



Winterstimmung 1



Winterstimmung 2

# Exposé - Galerie

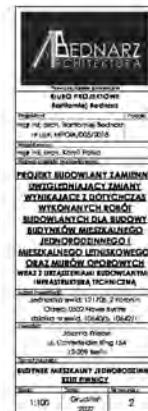
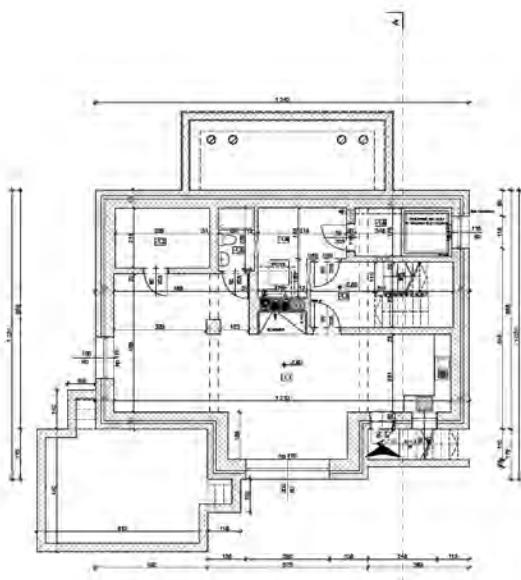


Aussicht Balkon

# Exposé - Grundrisse

Großes Haus  
Keller

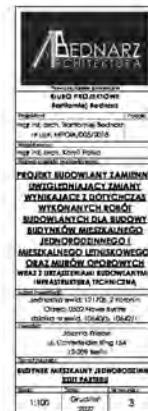
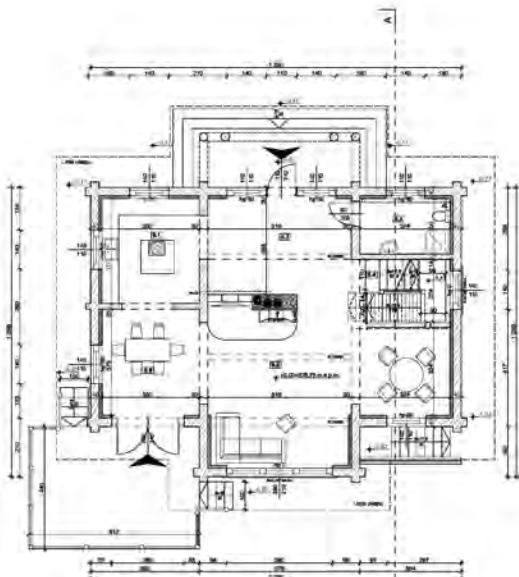
POWSTĘPCZE FINANCI		nr
lp.	NAZWA POWSTĘPCZENIA	UZYTKOWA POMIĘDZIĘ
1.1	FOKUS REAKCJĘ	31,40
1.2	PRYWATNA INHO	7,30
1.3	KALENKA	3,00
1.4	KLECI GWIAZ	8,20
1.5	MAGAZYN OLEJU	6,20
1.6	KLATRA SCHODOWA	5,80
		<b>SUMA</b>
		<b>82,00</b>



# Exposé - Grundrisse

## Großes Haus Erdgeschoss

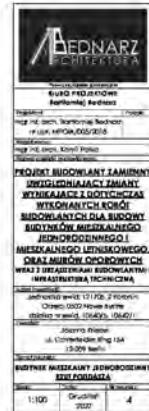
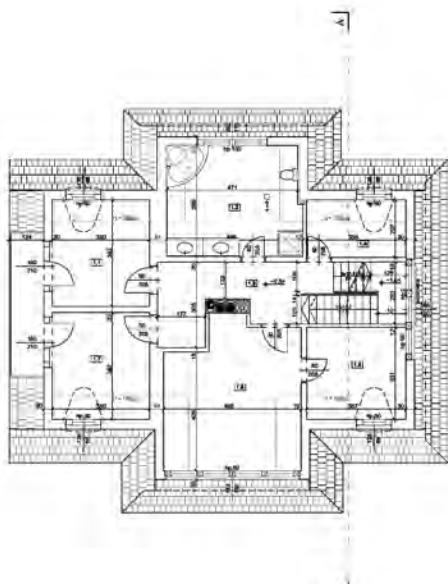
POWIĘZKOWE PARTSZE m <sup>2</sup>		
lp.	NAZWA POMIESZCZENIA	WŁAŚCIWA POMIĘZKA
0.1	KUCHNIA	13,30
0.2	HOL.	15,35
0.3	ŁAZIENKA	7,00
0.4	KIATKA SZCZODŁOWA	1,90
0.5	SALON	37,20
0.6	JADALNIA	14,00
<b>suma</b>		<b>98,15</b>



# Exposé - Grundrisse

## Großes Haus Obergeschoss

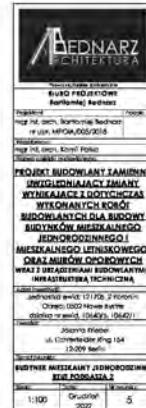
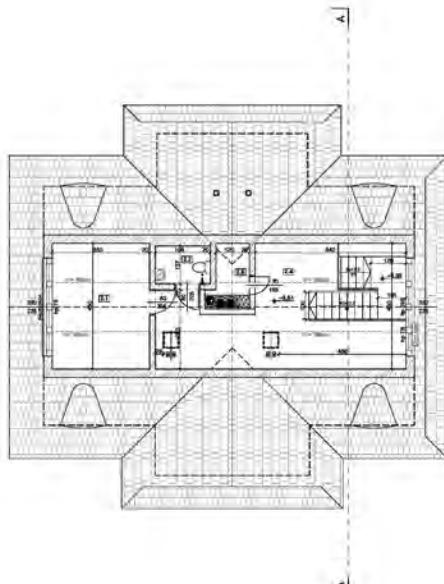
POWIERZCHIE POD DŁAŻDĘ		
lp.	NAZWA POMIESZCZENIA	UZYTKOWA POMIĘDZI(CM)
1.1	SYFALNA	10,73
1.2	POKÓJ KĄTOWY	15,90
1.3	KOMINACJA	12,80
1.4	SYFALNA	4,73
1.5	GARDEROBNA	5,75
1.6	SYFALNA	19,45
1.7	SYFALNA	10,32
<b>SUMA</b>		<b>82,73</b>



# Exposé - Grundrisse

## Großes Haus Dachgeschoss

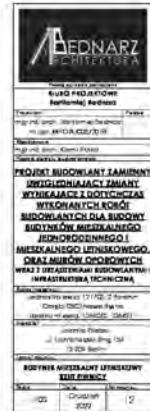
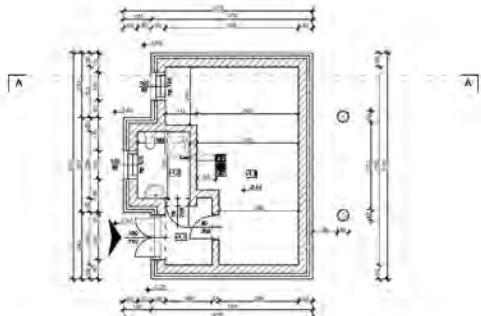
POWIĘZIENIE POGASIA 2 m <sup>2</sup>		
lp.	NAZWA POMIESZCZENIA	UŻYTKOWA POMIESZCZENIA
2.1	STRzelNA	0.10
2.2	WC	0.10
2.3	SCHOWER	0.60
2.4	KOMINACJA	0.75
	<b>suma</b>	<b>1.55</b>



# Exposé - Grundrisse

Kleines Haus  
Keller

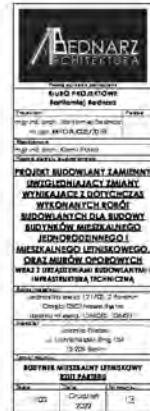
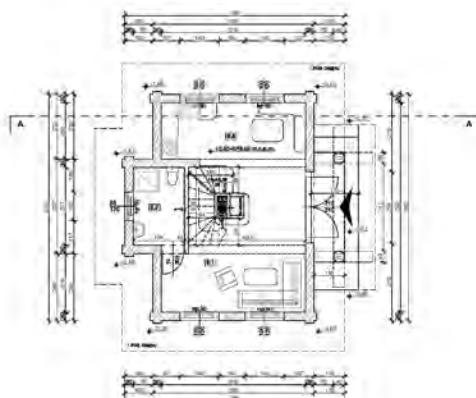
POWER OF CHIEF FINANCY M		
1.	NARWA POMOCZENIA	
2.	PREDSTAWNIK	3.74
3.	INTERNA	4.45
4.	POM. GEMBARGA	26.14
	SIŁA	<b>34.38</b>



# Exposé - Grundrisse

Kleines Haus  
Erdgeschoss

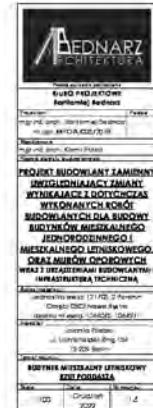
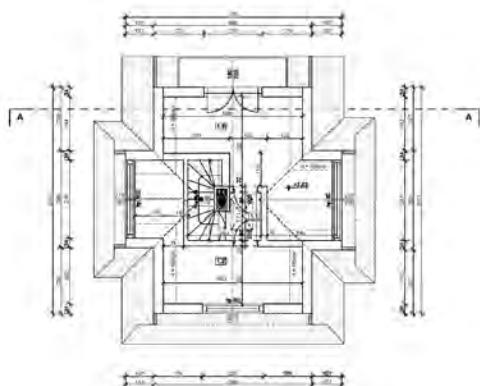
POWIĘZSZONE PARTIE		
Id	NWNAWA POWIĘZIENIA	OPROWDOWA POWIĘZIENIA
D.1	POLSKA CHINAMI	1938
D.2	AFERIA	5.10
D.3	EGIWIA - JAPANIA	7.10
	suma	34,05



# Exposé - Grundrisse

## Kleines Haus Dachgeschoss

POWERCHNIE PODGĄZIA, m <sup>2</sup>		
ID	NAWA POMIESZCZENIA	EWOWA POMIESZCZ.
1.1	KOMUNIKACJA	2,10
1.2	SŁYŻALNIA	11,40
1.3	SŁYŻALNIA	15,40
	<b>ŁĄCA</b>	<b>29,00</b>



# Exposé - Grundrisse

