



Möhringen: Stilvolle Villa mit Wintergarten, Kamin & traumhaftem Garten auf 3.600 m²

695,000 € (2,950,000 PLN)

Baujahr 1999 8 Zimmer ~470 m²

Beschreibung

Stilvolle Residenz mit großzügigem Garten in Mierzyn

Willkommen in dieser außergewöhnlich eleganten und großzügigen Residenz in Mierzyn – ein Zuhause, das Komfort, Funktionalität und Privatsphäre verbindet. Das freistehende Haus mit einer Wohnfläche von ca. 405 m² befindet sich auf einem herrlich angelegten Grundstück von ca. 3.600 m².

Großzügiges und durchdachtes Raumkonzept

Das Erdgeschoss (ca. 300 m²) beeindruckt durch seine großzügige Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung. Einladend empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der in eine offene Küche mit angrenzender Essecke übergeht. Große Panoramafenster bieten einen herrlichen Blick in den Garten und führen direkt auf die Terrasse. Der lichtdurchflutete

Wohnbereich ist mit einem Kamin ausgestattet, der über ein Warmluftsystem auch andere Räume beheizt. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in einen wunderschönen Wintergarten – ideal für entspannte Momente zu jeder Jahreszeit.

Ein Highlight im Erdgeschoss ist der separate Freizeitbereich mit Billardtisch, zwei weiteren Zimmern, einem Hauswirtschaftsraum und einem Badezimmer – perfekt für Gäste oder als Homeoffice nutzbar.

Das Obergeschoss ist über zwei separate Treppen zugänglich. Der Haupttrakt beherbergt vier Schlafzimmer, zwei Badezimmer sowie vier Balkone mit Blick in den grünen Garten. Eines der Schlafzimmer verfügt über ein eigenes großzügiges Bad. Der zweite Zugang führt in einen separaten Wellnessbereich mit Duschzone, geplanter Sauna, einem Ruheraum sowie dem Technikraum mit Heiz- und Solaranlagen. Ein gemeinschaftlicher Terrassenbereich rundet das Obergeschoss perfekt ab.

Nachhaltigkeit & Technik

Das Haus wurde mit hochwertigen Materialien errichtet und sehr gut isoliert. Für ökonomisches Wohnen sorgen vier Solarzellen, eine moderne Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik sowie ein separater Gaskessel für die Warmwasserbereitung im Sommer. Im Erdgeschoss und in den Bädern ist eine Fußbodenheizung installiert, im Obergeschoss sorgen Heizkörper sowie Warmluftzirkulation vom Kamin für angenehme Wärme. Weitere Annehmlichkeiten sind ein zentraler Staubsauger und ein Schutzrollosystem an allen Fenstern.

Außenbereich & Nutzungsmöglichkeiten

Der weitläufige Garten begeistert mit zahlreichen Zierpflanzen, einem kleinen Teich, viel Privatsphäre und zwei großen Terrassen – ein Paradies für Natur- und Gartenliebhaber.

Auf dem Grundstück gibt es zwei separate Zufahrten, was ideale Voraussetzungen für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten schafft –

beispielsweise als Büro, Praxis oder Studio, ohne die familiäre Privatsphäre zu beeinträchtigen.

Zur Immobilie gehören: - Ein Garagenstellplatz im Haus - Eine freistehende Garage mit zwei weiteren Stellplätzen - Zwei Terrassen und vier Balkone - Gepflegte Gartenanlage mit Wasserlauf - Zahlreiche Nutz- und Abstellräume

Weitere Details

- Gesamtfläche: ca. 470 m²
- Wohnfläche: ca. 405 m²
- Grundstücksfläche: ca. 3.600 m²
- Baujahr: 1999
- Zimmer: 8+
- WC: 3
- Durchgehend sehr guter Standard
- Massives Mauerwerk (Ziegelbauweise)
- Hochwertige Dachziegel aus Keramik
- Eigentumsgrundstück

Diese stilvolle Villa vereint gehobenes Wohnen mit Funktionalität und bietet zahlreichen Gestaltungsspielraum für Ihr zukünftiges Zuhause. Das Gebäude befindet sich in gutem Zustand, erfordert jedoch kosmetische Renovierungen - eine wunderbare Gelegenheit, neue Akzente zu setzen.

Wir laden Sie herzlich ein, diese besondere Immobilie näher kennenzulernen!

Details

- **Immobilienart:** Haus
- **Verfügbar ab:** 11.05.2014
- **Vorheriger Preis:** €517.412 (PLN 2.199.000)
- **Gesamtfläche:** 470,00 m²
- **Grundstücksfläche:** 3.600,00 m²
- **Grundstücksform:** Rechteck
- **Nutzfläche:** 405,00 m²
- **Eigentumsform des Grundstücks:** Eigentum
- **Haustyp:** Residenz
- **Baujahr:** 1999
- **Standard:** Sehr gut
- **Gebäudestatus:** Gut

- **Wandmaterial:** Ziegel
- **Küchentyp:** Mit Fenster
- **Anzahl WCs:** 3
- **Stromanschluss:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Dacheindeckung:** Keramische Dachziegel
- **Garage:** Ja
- **Anzahl Garagenplätze:** 3
- **Garten:** Ja
- **Ankleidezimmer:** Ja
- **Kamin:** Ja
- **Anzahl Balkone:** 4
- **Terrasse:** Ja
- **Anzahl Terrassen:** 2

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garten Garderobe Kamin Terrasse Balkon

Möhringen

Mierzyn (deutsch Möhringen) ist ein großes und schnell wachsendes Dorf, das direkt westlich an Stettin angrenzt und zur Gemeinde Dobra gehört. Es hat sich in den letzten Jahren zu einem bevorzugten Wohnort für Pendler nach Stettin entwickelt und zeichnet sich durch eine moderne Infrastruktur, neue Wohnsiedlungen und eine gute Anbindung an die Stadt aus. Trotz seiner Größe behält Mierzyn teilweise seinen dörflichen Charakter und bietet gleichzeitig die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten und Erholungsmöglichkeiten in der Natur.

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. 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.

Lukasz Szulborski
+49 172 971 53 41

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.