Immobilien in Westpommern

#419530

Möhringen: Stilvolles Einfamilienhaus mit Gartenparadies und großzügiger Wohnfläche

587,000 € (2,500,000 PLN)

Baujahr 2010 5 Zimmer ~270 m²

Beschreibung

Stilvoller Familienwohnsitz mit Gartenparadies – Einziehen und Wohlfühlen

Willkommen in diesem großzügigen, freistehenden Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss – ein wahres Zuhause für alle, die Komfort, Ruhe und klassische Eleganz schätzen. Das Haus wurde 2010 in solider Massivbauweise auf einem ca. 749 m² großen, quadratischen Grundstück errichtet. Die Wohnfläche beträgt ca. 234 m² (Gesamtnutzfläche ca. 270 m²).

Wohnbereich mit Charme und Funktionalität

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein sonniger Wohnbereich mit Kamin und offener Verbindung zur stilvollen Esszone. Der zentrale Raum (ca. 40 m²) bietet einen direkten Zugang zur großzügigen Südterrasse (ca. 30 m²) –

perfekt für gesellige Stunden im Freien oder entspannte Nachmittage im Sonnenlicht.

Die angrenzende Einbauküche (13 m²) ist hochwertig mit Massivholzmöbeln ausgestattet und bietet viel Stauraum sowie Geräte wie Backofen, Kühlschrank und Geschirrspüler.

Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-Bad mit Dusche sowie ein separater Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss. Diese Räume sind dezent vom Wohnbereich getrennt. Ein direkter Durchgang führt vom Windfang mit Einbauschränken in die Garage und in den Technikraum. Komfortabel: Im gesamten Erdgeschoss (außer Garage und Technikraum) sorgt eine Fußbodenheizung für wohlige Wärme.

Rückzugsorte im Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich vier großzügige Schlafzimmer – zwei davon mit Zugang zu charmanten Balkonen. Die Böden sind mit modernen Laminatpaneelen ausgestattet, die Wände geglättet und freundlich gestrichen. Klassische Heizkörper sorgen für wohlige Temperaturen.

Ein echtes Highlight ist das elegante Hauptbadezimmer (ca. 15 m²), das mit Dusche, Whirlpool-Badewanne, Bidet, zwei Waschbecken und WC ausgestattet ist. Das Bad verfügt ebenfalls über eine Fußbodenheizung und goldverzierte Armaturen.

Traumgarten mit Privatsphäre

Der liebevoll gestaltete Garten ist ein wahres Naturparadies: Alte Bäume, blühende Ziersträucher und ein Gartenteich mit Zierfischen schaffen eine wundervolle Kulisse für erholsame Stunden im Freien. Eine automatische Bewässerungsanlage sorgt für Komfort. Die Einfriedung des Grundstücks sowie die Balkonbrüstungen wurden speziell von einem Kunstschmied handgefertigt und unterstreichen den hochwertigen Charakter des Anwesens.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Einzelgarage mit direktem Hauszugang
- Dach mit hochwertiger Tondachdeckung
- Alarmanlage mit Funkverbindung
- Kamin im Wohnzimmer
- Zwei Badezimmer
- Zwei Balkone
- Große Terrasse (30 m²)
- Internetanschluss, Starkstrom (400V), Gasversorgung

Einziehen und Genießen

Dieses Haus ist ideal für Familien oder Paare, die ein gepflegtes Zuhause in ruhiger Lage suchen. Die Immobilie zeichnet sich durch ihre harmonische Architektur, hochwertige Materialien und ein ruhiges Wohnumfeld aus.

Bezugszeitpunkt nach Absprache. Wir laden Sie herzlich zur Besichtigung ein!

Details

Haustyp: Einfamilienhaus
Gesamtfläche: 270,00 m²
Wohnfläche: 233,90 m²
Grundstücksfläche: 749,00 m²
Grundstücksform: quadratisch
Baujahr: 2010
Zustand des Gebäudes: sehr gut
Ausstattungsstandard: sehr gut
Bauweise: Ziegel
Dachdeckung: Keramikziegel

Innenausstattung

- **Küche:** mit Fenster
- **Küchenfläche:** 13 m²
- **Anzahl der Badezimmer:** 2
- **Badezimmergrößen:** 4 m² und 15 m²
- **Badezimmerausstattung:** Handtuchheizkörper, Bidet, Dusche, Waschbecken, Badewanne, WC, Fenster
- **Kamin:** ja

Ausstattung

- **Stromanschluss vorhanden:** ja
- **400V Anschluss (Drehstrom):** ja
- **Gasanschluss:** ja
- **Internetanschluss:** ja

- **Küche ausgestattet mit:** Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler

Außenbereich

- **Garage:** ja
- **Anzahl der Garagenplätze:** 1
- **Garten:** ja
- **Balkone:** 2
- **Terrasse:** ja
- **Anzahl der Terrassen:** 1
- **Terrassenfläche:** 30 m²

Nebenkosten

- **Monatliche Betriebskosten:** ca. €470 (PLN 2.000)

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garten 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

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.

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.