



Idyllisches Einfamilienhaus am Miedwie-See in Marienthal mit großem Garten und Garage

458,000 € (1,950,000 PLN)

Baujahr 2009 4 Zimmer ~260 m²

Beschreibung

Charmantes Einfamilienhaus in Morzyczyn am Miedwie-See - idyllisches Wohnen in Seenähe

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich in der malerischen Ortschaft Morzyczyn, nur wenige Schritte vom Miedwie-See entfernt – ein idealer Ort für alle, die Ruhe, Naturnähe und hochwertigen Wohnkomfort schätzen.

Wohnfläche & Grundstück

- **Nutzfläche:** 200,3 m²
- **Gesamtfläche:** 260 m²
- **Grundstück:** 1.650 m²

Das Grundstück ist rechteckig geschnitten, eben und mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Zahlreiche Bäume, Sträucher und Blumen schaffen eine

grüne Oase. Ein geräumiger Garten lädt zum Verweilen ein – perfekt für laue Sommerabende. Ein separates Gartenhaus bietet sich als Abstellraum, Kinderspielhaus, Atelier oder Rückzugsort an.

Raumaufteilung & Ausstattung

- **Zimmeranzahl:** 4 (darunter 3 Schlafzimmer)
- **Bäder:** 2 voll ausgestattete Badezimmer, zusätzlich ein separates WC
- **Küche:** Offene Einbauküche mit hochwertigen Einbaumöbeln und modernen Haushaltsgeräten
- **Wohnbereich:** Großzügig, hell und mit einer gemütlichen Atmosphäre
- **Bodenbeläge:** Parkett und Terrakotta

Das Haus wurde im Jahr 2009 in solider Ziegelbauweise errichtet und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Ausstattung befindet sich auf einem sehr hohen Niveau, was ein sofortiges Einziehen ermöglicht. Für angenehme Wärme sorgen eine moderne Gaszentralheizung sowie ein stilvoller Kamin, der besonders an kühleren Tagen eine wohlige Behaglichkeit ausstrahlt. Die Fenster sind aus hochwertigem Holz gefertigt und bieten sowohl Wärmedämmung als auch Sicherheit.

Zusätzliche Highlights

- **Zweiflügelige Gasheizung** mit Warmwasseraufbereitung
- **Alarmanlage** sorgt für ein sicheres Gefühl
- **Stadtwasser und -kanalisation**
- **Doppeltgarage** mit Platz für zwei Fahrzeuge
- **Ökologisch durchdachte Energielösungen**

Lage

Morzyczyn liegt direkt am Ufer des Miedwie-Sees und bietet mit seinen Spazier- und Radwegen, Restaurants und Cafés eine einmalige Lebensqualität. Die direkte Nähe zur Natur sowie die schnelle Erreichbarkeit aller notwendigen Einrichtungen machen diesen Ort sowohl als ständigen Wohnsitz als auch als Wochenenddomizil attraktiv.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Einziehen & Wohlfühlen

Das Haus ist bezugsfertig und kann sofort übernommen werden. Ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder Ruhesuchende, die Wert auf Qualität, Naturverbundenheit und Komfort legen.

Erleben Sie dieses einzigartige Angebot – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Details

Einfamilienhaus in sehr gutem Zustand

- **Immobilienart:** Haus
- **Grundstückslage:** Ebenes Gelände
- **Gesamtfläche:** 260,00 m²
- **Wohnfläche:** 200,30 m²
- **Grundstücksfläche:** 1.650,00 m²
- **Grundstücksform:** Rechteckig
- **Haustyp:** Freistehend
- **Baujahr:** 2009
- **Standard:** Sehr gut
- **Zustand des Gebäudes:** Sehr gut
- **Bauweise:** Ziegel
- **Küche:** Küchenecke
- **Anzahl der Badezimmer:** 2
- **Anzahl der WCs:** 1
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 1
- **Warmwasserbereitung:** Gasterme mit zwei Kreisläufen

- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Stromanschluss:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Abwasser:** Öffentlich
- **Wasserversorgung:** Öffentliche Wasserversorgung
- **Alarmanlage:** Ja
- **Fenster:** Neue Holzfenster
- **Dacheindeckung:** Dachziegel
- **Fußbodenbeläge:** Terrakotta, Parkett
- **Zaun:** Metall
- **Garage:** Ja
- **Stellplätze in der Garage:** 2

Lage:

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Umgebung mit guter Infrastruktur.

- **Nächstgelegener See:** In der Nähe

- **Nächster Supermarkt:** In der Nähe

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe

- **Nächstes Restaurant:** In der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

über dem Wasser Gas Garage

Marienthal

Morzyczyn (deutsch Marienthal) liegt am Ufer des Sees Miedwie, umgeben von dichten Wäldern. Klares Wasser, Sandstrände und ausgebaute Wanderwege schaffen ein perfektes Urlaubsumbiente. Hier entstehen exklusive Seegrundstücke für Ihr Traumferienhaus.

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.