



Modernes Reihenhauses mit Garten in ruhiger Lage von Möhringen

351,000 € (1,495,000 PLN)

Baujahr 2018 4 Zimmer ~124 m²

Beschreibung

Moderne Reihenhauses in ruhiger Lage mit sonnigem Garten

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein charmantes, energieeffizientes Mittelhaus auf einem gepflegten Grundstück von **232 m²**, gelegen in einem ruhigen Wohnviertel mit hervorragender Anbindung und Infrastruktur. Das im Jahr **2018** erbaute Haus überzeugt durch zeitlose Architektur, funktionales Raumkonzept und hochwertigen Wohnkomfort auf insgesamt **123,88 m²** Wohnfläche.

Raumaufteilung

Das Haus bietet eine durchdachte und komfortable Aufteilung über zwei Etagen:

Erdgeschoss: - Großzügiger Wohnbereich mit offenem Küchenkonzept - Gäste-WC - Praktischer Abstellraum unter der Treppe - Zugang zur Terrasse und zum Garten

Obergeschoss: - Drei helle Schlafzimmer (**16,09 m², 14,27 m², 12,98 m²**) - Geräumiges Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung

Zusätzlicher Stauraum ist durch den **integrierten Garagenstellplatz (17 m²)** und einen weiteren Stellplatz vor dem Gebäude gegeben.

Ausstattung & Komfort

- **Moderne Einbauküche** mit Induktionskochfeld und elektrischen Geräten – im Preis inbegriffen
- **Fußbodenheizung**, edle Bodenbeläge mit Eichenfurnier
- Kunststofffenster mit **3-fach-Verglasung**
- **Solaranlage mit Speichertank** zur ganzjährigen Unterstützung der Warmwasserbereitung
- Neues Wärmetauscher-Modul im Gas-Brennwertkessel (2024)
- **Zentrale Staubsaugeranlage** und Starkstromanschluss (400 V)
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss, Außensicherung mit Alarmsystem

Gartenparadies

Ein echtes Highlight ist der nach Südwesten ausgerichtete, liebevoll angelegte Garten mit viel Sonne und Privatsphäre. Die dauerhaft grünen und saisonal blühenden Pflanzen machen den Außenbereich pflegeleicht und einladend.

Direkt angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich eine **4 m² große Terrasse** aus pflegeleichtem, witterungsbeständigem Verbundmaterial – die perfekte Verlängerung Ihres Wohnraums im Freien.

Lage & Umgebung

Das Haus liegt in einer ruhigen Nebenstraße, erreichbar über eine neu angelegte, befestigte Privatstraße. Die Umgebung bietet:

- Kindergarten und Schule in fußläufiger Entfernung
- Spielplätze und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe
- Gute ÖPNV-Anbindung
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und gastronomisches Angebot

Die Zufahrt nach Szczecin ist bequem von zwei Seiten möglich – über die Straßen Łukasińskiego oder Welecka.

Energiewerte (aus dem Energieausweis)

- **Energieverbrauchskennwert (EU):** 61,14 kWh/m²/Jahr
- **Endenergiebedarf (EK):** 68,34 kWh/m²/Jahr
- **Primärenergiebedarf (EP):** 64,74 kWh/m²/Jahr
- **CO₂-Emissionen:** 0,01 t/m²/Jahr
- **Anteil regenerativer Energiequellen:** ca. 20 %

Sonstiges

Die stilvolle Einrichtung mit neutralem Interior-Design unterstreicht die Großzügigkeit des Hauses und schafft ein harmonisches Wohngefühl. Möblierung kann auf Wunsch teilweise übernommen werden.

Dieses Haus eignet sich ideal für Familien oder Paare, die Ruhe und Komfort schätzen, dabei aber nicht auf eine urbane Infrastruktur verzichten möchten. Die ausgezeichnete Energieeffizienz und der gepflegte Zustand machen diese Immobilie zu einer nachhaltigen Investition in Ihre Zukunft.

Monatliche Nebenkosten (geschätzt): ca. €235 (PLN 1.000)

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt bei einer Besichtigung persönlich vorzustellen.

Details

Immobilienangebot – Reiheneckhaus in sehr gutem Zustand

- **Objekttyp:** Haus
- **Hausart:** Mittelreihenhaus
- **Baujahr:** 2018
- **Standard:** Sehr gut
- **Zustand des Gebäudes:** Sehr gut
- **Gesamtfläche:** 123,88 m²
- **Wohnfläche:** 123,88 m²
- **Grundstücksfläche:** 232,00 m²
- **Grundstücksform:** Rechteckig
- **Lage des Grundstücks:**
Flaches Gelände
- **Eigentumsform des Grundstücks:** Eigentum
- **Anteil am Grundstück:** 1

- **Küche:** Küchenzeile
- **Badezimmer:** 1
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Dachbedeckung:** Dachziegel
- **Bodenbelag:** —
- **Heizung:** Gaszentralheizung
- **Warmwasser:** Gastherme mit zwei Kreisläufen
- **Stromanschluss:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Abwasser:** Städtisch
- **Wasserversorgung:** Städtisch
- **Zaun:** Gemischt
- **Terrassenfläche:** 4 m²

Parkmöglichkeiten

- **Garage:** Ja
- **Anzahl Garagenplätze:** 1

Ausstattung

- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 1
- **Zimmergrößen:**
 - 28,37 m²
 - 16,09 m²
 - 14,27 m²
 - 12,98 m²

Lage

- **Nächste Grundschule:** In der Nähe
- **Öffentliche Verkehrsmittel:**
In der Nähe
- **Nächster Spielplatz:** In der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garten

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.