



## Exklusives Einfamilienhaus mit Garten und Top-Ausstattung in ruhiger Lage in Möhringen

**936,000 € (3,990,000 PLN)**

Baujahr 2014 7 Zimmer ~336 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Hochwertiges Einfamilienhaus mit exklusiver Ausstattung und  
wunderschönem Garten**

Diese außergewöhnliche Immobilie wurde im Jahr 2014 mit Materialien höchster Qualität errichtet und bietet ein stilvolles und komfortables Zuhause für anspruchsvolle Käufer. Sie befindet sich in einer ruhigen, privaten Anliegerstraße mit Zufahrt ausschließlich für Anwohner – ideal für alle, die Privatsphäre und Sicherheit in Kombination mit Stadtnähe schätzen.

**Grundstück und Gebäude:** - Grundstücksfläche: 1.001 m<sup>2</sup>

- Gesamtfläche des Hauses: 335,62 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: 139,76 m<sup>2</sup>
- Doppelgarage integriert in das Gebäude
- Massive Bauweise mit hochwertiger Ausstattung
- Außenbereich mit Kupfer-Dachrinnen und stilvoller Gartengestaltung

**Energie & Komfort:** - Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung

- Gasheizung mit Warmluftverteilung
- Fußbodenheizung in den Bädern
- Dreifach verglaste Holzfenster mit integrierten Insektenschutzgittern in drei Schlafzimmern
- Zentralstaubsaugeranlage
- Zentrales Wasserfiltersystem mit Enthärter
- Bewässerungssystem für den Garten
- Husqvarna Mähroboter
- Elektrisches Tor und Zaun der Marke Wiśniowski

**Innenbereich - Erdgeschoss:** - Repräsentatives Entree mit Marmorboden

- Großzügiger Wohnbereich mit Kamin (Hajduk-Einsatz) in edler Marmorumrahmung und integriertem Heimkino (Südwest-Ausrichtung)
- Offenes Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten (Nordwest-Ausrichtung), maßgefertigter Merbau-Holzdielenboden (geölt)
- Designerküche mit Granitarbeitsflächen und Granitfensterbänken (ebenfalls Nordwest-Ausrichtung)
- Büro / Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Dusche und Fußbodenheizung
- Hauswirtschaftsraum / Heizungsraum
- Separate Speisekammer
- Großzügige Garage mit direktem Zugang

**Obergeschoss:** - Großzügiger Flur mit Merbau-Holzdielen (werkslackiert)

- Drei Schlafzimmer, davon zwei mit begehbarem Kleiderschrank und eines mit Zugang zum Balkon
- Zusätzliches Gästezimmer mit Garderobe

- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Fußbodenheizung und einem beeindruckenden Bullaugenfenster im klassischen Stil
- Heimkino / Medienzimmer für entspannte Filmabende
- Dachboden mit ca. 25 m<sup>2</sup> zusätzlichem Stauraum

**Außenbereich:** - Wunderschön angelegter Garten mit viel Liebe zum Detail  
- Überdachte Terrasse mit Außenkamin – ideal für gesellige Abende im Freien

Diese Immobilie beeindruckt durch ihre harmonische Architektur, hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept. Sie eignet sich perfekt für Familien oder Paare, die ein stilvolles und gleichzeitig funktionales Zuhause in ruhiger, aber stadtnaher Lage suchen.

Erleben Sie den einzigartigen Charme dieses Hauses bei einer persönlichen Besichtigung und lassen Sie sich von seiner Eleganz und seinem Komfort überzeugen.

## Details

**Immobilientyp:** Einfamilienhaus

**Verfügbar ab:** 19.12.2024

**Alter Preis:** 4.600.000 PLN

**Grundstücksbeschaffenheit:**

Flaches Gelände

**Gesamtfläche:** 335,62 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 1.001,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteck

**Wohnfläche:** 273,77 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform des Grundstücks:**

Eigentum

**Anteil am Grundstück:** 1

**Hausart:** Freistehend

**Baujahr:** 2014

**Standard:** Perfekter Zustand

**Zustand des Gebäudes:** Perfekter Zustand

**Bauweise (Wände):**

Porenbetonstein

**Küchentyp:** Separat

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Anzahl der WCs:** 2

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 1

**Warmwasserquelle:** Gastherme mit zwei Heizkreisen

**Heizung:** Fußbodenheizung, Gaszentralheizung

**Stromanschluss:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Abwasser:** Städtische Kanalisation

**Wasserversorgung:** Stadtwasser

**Alarmanlage:** Ja

**Türsprechanlage:** Ja

**Fensterart:** Neue Holzfenster

**Dacheindeckung:** Keramische  
Dachziegel

**Fußbodenbelag:** Dielen

**Zaunart:** Gemischt

**Garage:** Ja

**Anzahl der Garagenplätze:** 2

**Terrassenfläche:** 25 m<sup>2</sup>

**Entfernungen:**

- Nächstes Schwimmbad: in der Nähe
- Nächste Grundschule: in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel: in der Nähe
- Nächste Apotheke: in der Nähe
- Nächstes Restaurant: in der Nähe
- Nächste Bank: in der Nähe

## Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Aufzug Garten 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.



**Lukasz Szulborski**  
+49 172 971 53 41

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.