Modernes Doppelhaus in Möhringen: Stilvoll wohnen mit Garten, Garage und Terrasse

327,000 € (1,390,000 PLN)

Baujahr 2016 4 Zimmer ~138 m²

Beschreibung

Modernes Doppelhaushälfte in idyllischer Lage von Mierzyn – Komfort, Ruhe und Stadtnähe

Entdecken Sie dieses stilvolle und gepflegte Zuhause mit einer Wohnfläche von ca. 120 m², gelegen auf einem 280 m² großen, rechteckigen Grundstück in ruhiger Wohnlage von Mierzyn. Das 2016 erbaute Haus bietet ein ideales Wohnkonzept für Familien, die sowohl Grünflächen als auch eine gute Anbindung an das Stadtzentrum schätzen.

Raumaufteilung und Ausstattung

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger und heller Wohnbereich mit Kamin – perfekt für gemütliche Abende zu Hause. Die Fläche von ca. 37,61 m² verbindet Wohnzimmer und angrenzende Küche (separat mit

8,5 m²), welche vollständig ausgestattet ist (Kühlschrank, Geschirrspüler, Elektroherd, Ofen). Ein separates Gäste-WC (0,89 m²) sowie ein praktischer Windfang (2,75 m²) runden das Erdgeschoss ab. Vom integrierten ca. 18 m² großen Garagenbereich haben Sie direkten Zugang zum Haus.

Ein Highlight ist die sonnige Terrasse (13,25 m²), die zum Entspannen im privaten Garten einlädt.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer (13,21 m², 11,88 m² und 10,12 m² – letzteres mit begehbarem Ankleidezimmer), ein modernes Tageslichtbad (8,12 m²) mit Dusche, Badewanne, WC, Bidet und Waschbecken sowie ein angrenzender Hauswirtschaftsraum/Waschküche (2,61 m²). Zur Ausstattung gehören auch eine Waschmaschine sowie funktionale Einbauten. Der klassische Balkon (7,67 m²) ist von einem der Schlafzimmer zugänglich.

Komfort und Technik

- **Heizung:** Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung, Kamin sowie Klimaanlage für optimale Temperatur das ganze Jahr über
- **Fenster:** Kunststofffenster mit guter Wärmedämmung
- **Bodenbeläge:** Hochwertige Paneele und Fliesen
- **Überwachung & Kommunikation:** Videoüberwachung, Gegensprechanlage, Internet, Kabel-TV, Telefonanschluss
- **Nebengebäude:** Praktischer Stauraum im Dachgeschoss und weitere Nutzräume
- **Außenbereich:** Gepflegter Garten mit gemischtem Zaun

Das Haus ist mit allen städtischen Medien erschlossen (Gas, Wasser, Strom, Kanalisation).

Lage

Das charmante Wohnhaus befindet sich in einer familienfreundlichen Gegend von Mierzyn. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, Ruhe und guter Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische

Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Nähe zur Stadt ermöglicht die perfekte Kombination aus entspanntem Wohnen und urbaner Anbindung.

Verfügbarkeit

Einzugsbereit ab dem 17. März 2025.

Zusatzinformationen

- Gesamtfläche: ca. 138 m²
- Nutzfläche: ca. 120 m²
- Grundstücksart: Eigentum
- Zustand: sehr gut
- Garage: 1 Stellplatz
- Terrasse & Balkon: vorhanden
- Energiesystem: moderne Gastherme, Kamin und Klimaanlage
- Möblierung: inklusive aller Küchengeräte, Waschmaschine etc.
- Möblierter Zustand: bezugsfertig

Ein ideales Zuhause für alle, die hochwertige Ausstattung, ruhige Wohnlage und einen grünen Außenbereich zu schätzen wissen. Willkommen in Mierzyn!

Details

Immobilienart: Doppelhaushälfte
Verfügbar ab: 17.03.2025
Grundstück: Flaches Gelände
Grundstücksfläche: 280,00 m²
Grundstücksform: Rechteck
Wohnfläche: 120,00 m²
Gesamtfläche: 138,00 m²
Eigentumsform des Grundstücks: Eigentum
Baujahr: 2016
Wohnstandard: Sehr gut
Bauzustand: Sehr gut
Wandmaterial: Silikat
Küche: Separat
Küchenfläche: 8,5 m²
Badezimmer: 1
Badezimmerfläche: 10,76 m²
WC: 1
WC-Fläche: 0,89 m²
Zimmergrößen: 13,21 m² + 11,88 m² + 10,12 m²
Etagenanzahl (inkl. EG): 2
Warmwasserquelle: Gastherme mit

zwei Kreisläufen
Heizung: Kamin, Gaszentralheizung, Fußbodenheizung
Telefonanschluss: Ja
Strom: Ja
400V Anschluss (Starkstrom): Ja
Gasanschluss: Ja
Abwasser: Städtisch
Wasserquelle: Städtisch
Klimaanlage: Ja
Internet: Ja
Kabelfernsehen: Ja
Kühlschrank: Ja
Waschmaschine: Ja
Backofen: Ja
Geschirrspüler: Ja
Elektroherd: Ja
Videoüberwachung: Ja
Gegensprechanlage: Ja
Fensterart: Kunststofffenster
Dacheindeckung: Dachziegel
Dachgeschoss: Ausgebaut
Bodenbelag: Paneele, Fliesen
Zaunart: Gemischt
Garage: Ja
Garagenplätze: 1
Garten: Ja
Ankleidezimmer: Ja
Hauswirtschaftsraum: Ja
Kamin: Ja
Anzahl Balkone: 1
Terrasse: Ja
Anzahl Terrassen: 1
Terrassenfläche: 13 m²
Badezimmerausstattung: Dusche, WC, Waschmaschine, Badewanne, Waschbecken, Fenster, Handtuchheizkörper, Bidet

Eigenschaften der Immobilie

Gas Klimaanlage 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

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.