Immobilien in Westpommern

#434344

Familienparadies in Möhringen: Freistehendes Haus mit großem Garten und Kamin

399,000 € (1,700,000 PLN)

Baujahr 2010 4 Zimmer ~218 m²

Beschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gepflegte Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohngegend abseits des städtischen Trubels und überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung, hohe Bauqualität und einen weitläufigen Garten.

Wohnfläche und Grundstück:

- **Gesamtfläche des Hauses:** ca. 218 m²
- **Wohnfläche:** ca. 188 m²

- **Grundstücksgröße:** ca. 990 m² (rechteckige Form)
- **Baujahr:** 2010

Hausaufteilung:

Erdgeschoss (Raumhöhe: 2,70 m):

- Großzügiges Wohnzimmer (ca. 41 m²) mit Kamin und Zugang zu zwei Terrassen – eine davon überdacht
- Offene Küche (ca. 23 m²) mit großem Fenster und Essbereich – ebenfalls mit Ausgang zur Terrasse
- Badezimmer mit Dusche (ca. 3,4 m²)
- Garderobe (ca. 2,6 m²)
- Hauswirtschaftsraum (ca. 7,5 m²)
- Speisekammer (ca. 6,1 m²) – zwischen Küche und Doppelgarage (ca. 30 m²) gelegen
- Eingangsbereich/Flur (ca. 11,6 m²)
- Insgesamt 4 Terrassen mit einer Gesamtfläche von ca. 62 m² (18,6 m², 17,9 m², 14,6 m², 11,1 m²)

Obergeschoss:

- Hauptschlafzimmer (ca. 24,3 m²) mit eigenem Bad (ca. 6,1 m²) und begehbarem Kleiderschrank (ca. 2,9 m²)
- Zwei weitere Schlafzimmer (ca. 16,1 m² und 13,5 m²), beide mit Zugang zum Balkon (ca. 5,9 m²)
- Zweites Bad mit Hausanschlüssen (ca. 10,3 m²)
- Flur mit integriertem Bürobereich (ca. 14 m²)
- Zugang zum Spitzboden über eines der Schlafzimmer – ideal als zusätzlicher Schlaf- oder Abstellraum

Ausstattung und Technik:

- Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich
- Moderner Kamin im Wohnzimmer
- Holzfenster (neue Ausführung)
- Bodenbeläge: Holzdielen, Fliesen, Paneele und Terrakotta

- Heizung und Warmwasser über Gas-Zentralheizung mit Speicher (BUDERUS)
- Stadtwasser, Strom, Gas und Kanalisation angeschlossen
- Doppelgarage mit zusätzlichem Abstellraum – ideal für Gartengeräte
- Dach: Satteldach mit Betondachziegeln, wärmegedämmt mit Mineralwolle
- Außenwände aus hochwertigem PHOROTHERM-Ziegel, gedämmt mit Mineralwolle

Außenbereich:

- Großzügiger, gepflegter Garten mit zahlreichen Pflanzen und Anpflanzungen
- Umzäuntes Grundstück mit massiver Einfriedung
- Zufahrt über eine gemeinschaftliche, beleuchtete Pflasterstraße

Sonstiges:

- Verfügbar ab dem 31.08.2025
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Ein ideales Zuhause für Familien, die ruhiges Wohnen mit viel Platz und Komfort zu schätzen wissen. Entdecken Sie die vielen Vorzüge dieser Immobilie bei einer Besichtigung – wir freuen uns auf Sie!

Preisbeispiel Ausstattung (Umrechnungskurs 1 EUR = 4,26 PLN):
Beispiel: €500 (PLN 2.130)

Hinweis: Weitere Informationen zur Immobilie erhalten Sie auf Anfrage.

Details

Immobilienart: Einfamilienhaus
Verfügbar ab: 31.08.2025
Grundstückslage: Flaches Gelände
Gesamtfläche: 218,00 m²
Grundstücksfläche: 990,00 m²
Grundstücksform: Rechteckig
Nutzfläche: 188,00 m²
Eigentumsform des Grundstücks: Eigentum

Haustyp: Freistehend
Baujahr: 2010
Ausstattungsstandard: Gut
Zustand des Gebäudes: Gut
Wandmaterial: Keramikziegel
Küchentyp: Mit Fenster
Anzahl der Badezimmer: 3
Zimmergrößen: 41,01 m² + 24,25 m² + 16,11 m² + 13,49 m²
Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 1
Warmwasseraufbereitung: Gas-Durchlauferhitzer (2-Kreislauf)
Heizung: Gas-Zentralheizung
Stromanschluss: Ja
Gasanschluss: Ja
Abwasser: Öffentlich
Wasserversorgung: Öffentlich
Fenster: Neue Holzfenster
Dachdeckung: Betondachziegel
Bodenbeläge: Feinsteinzeug, Paneele, Dielen, Terrakotta
Zaunart: Gemauert
Garage: Ja
Anzahl der Garagenstellplätze: 2
Terrassenfläche: 62 m²
Öffentliche Verkehrsmittel: In der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage 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

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.