Immobilien in Westpommern

#434760

Moderne Doppelhaushälfte in Möhringen mit Garten und hochwertiger Ausstattung

270,000 € (1,150,000 PLN)

Baujahr 2025 5 Zimmer ~101 m²

Beschreibung

Moderner Doppelhaushälfte in Mierzyn – Wohnkomfort auf hohem Niveau

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer modernen Doppelhaushälfte im begehrten Mierzyn, nur wenige Schritte von einer Grundschule und allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs entfernt. Das Haus wird im gehobenen "Entwicklerstandard Plus" angeboten, mit durchdachter Ausstattung und nachhaltiger Haustechnik – ideal für Familien mit hohen Ansprüchen.

Raumaufteilung und Wohnfläche

Die Immobilie verfügt über eine großzügige Wohnfläche von **100,70 m²** auf einem rechteckigen Grundstück von **344 m²**. Die Räume verteilen sich wie folgt:

Erdgeschoss: - Heller Wohn- und Essbereich: 40 m² - Küche mit Fenster: 5 m² - Gäste-WC mit Dusche: 2,1 m² - Windfang/Diele: 4,5 m²

Obergeschoss: - Schlafzimmer: 12 m² - Kinderzimmer 1: 10,4 m² - Kinderzimmer 2: 8,8 m² - Arbeits-/Gästezimmer: 7,7 m² - Bad mit Dusche und WC: 4,1 m² - Flur: 5,6 m²

Das Dachgeschoss ist über eine klappbare Holztreppe zugänglich und nutzbar.

Ausstattung – Hoher Standard inklusive

Diese stilvolle Doppelhaushälfte wurde mit zweischaliger Trennwand zum Nachbarhaus (mit Schallschutzdämmschicht aus Styropor) gebaut. Die einzelnen Elemente der hochwertigen Ausstattung:

- **Effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe** für Heizung und Warmwasser
- **Fußbodenheizung** im gesamten Haus
- **Rekuperationssystem** mit Belüftungseinheit
- **Dreifachverglaste Kunststofffenster** (Profil Salamander) mit warmer Montage
- **Hebeschiebetür** zur Terrasse
- **Elektrische Außenrollläden** (Erdgeschoss)
- **Eingangstür in Anthrazit**
- **Ausbau einer Internet-, TV- und Alarmanlageverteilanlage**
- **Vorverkabelung für Überwachungskameras**
- Ziegelbauweise mit 20 cm Außendämmung
- Wand- und Deckenausbau mit Gipskartonplatten
- Innengipsputz für alle Innenwände
- **Farbiger mineralischer Außenputz** kombiniert mit **PVC-Holzoptikpaneelen**

- **Dachdeckung mit flacher, anthrazitfarbener Tondachziegel**
- Regenrinnen und Fallrohre in Anthrazit
- Außenwasseranschluss für Gartenpflege vorhanden
- Grundstück ist begradigt, Gartenbereich im hinteren Teil umzäunt
- **Zwei Stellplätze** mit Pflaster- bzw. Rasengittersteinbelag

Weitere Vorteile

- Ruhige Lage an einer Nebenstraße mit guter Anbindung
- Modernes Heiz- und Belüftungssystem macht das Haus energieeffizient
- **Keine weiteren Ausbauarbeiten notwendig**, da alle technischen Installationen bereits vorbereitet sind
- Im attraktivem Neubaugebiet mit Grünflächen, Spielplätzen und Nähe zu Kindergarten, Schule, Uni, Apotheke und Wald

Ein ideales Zuhause für Familien, die stilvolles Wohnen mit technischem Komfort und ruhiger Lage verbinden möchten.

Erleben Sie modernes Wohnen im Herzen von Mierzyn – wir freuen uns auf Ihre Besichtigung!

Details

Immobilienart: Doppelhaushälfte
Grundstückslage: Ebenes Gelände
Gesamtfläche: 100,70 m²
Grundstücksfläche: 344,00 m²
Grundstücksform: Rechteck
Nutzfläche: 100,70 m²
Baujahr: 2025
Ausbaustandard: Entwicklerstandard
Gebäudestatus: Entwicklerstandard
Wandmaterial: Ziegel
Küchentyp: Mit Fenster
Küchenfläche: 5 m²
Anzahl der Badezimmer: 2
Badezimmerflächen: 2,1 m² + 4,1 m²
Zufahrtsstraße: Ruhige Straße
Zimmerflächen: 40,5 m² + 12 m² + 10,4 m² + 8,8 m² + 7,7 m²
Etagenanzahl (inkl. EG): 1
Heizungsart: Wärmepumpe
Stromanschluss: Ja
Starkstrom (400 V): Ja
Abwasser: Öffentliches Kanalsystem
Wasseranschluss: Stadtwasser

Belüftung: Ja
Internet: Ja
Kabelfernsehen: Ja
Alarmanlage: Ja
Fensterart: Kunststofffenster
Dachdeckung: Keramikdachziegel
Dachgeschoss: Ausgebaut
Größe des Gartens: Ja
Garten: Ja
Garderobe / Ankleideraum: Ja
Garage: Ja
Stellplätze in der Garage: 2

Lage & Umgebung:

- Wald: In der Nähe
- Kindergarten: In der Nähe
- Grundschule: In der Nähe
- Hochschule: In der Nähe
- Apotheke: In der Nähe
- Spielplatz: In der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

Garage Garten Garderobe Gas

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.