Immobilien in Westpommern

#434939

Familienfreundliches Reihenendhaus mit Garten und Garage in ruhiger Lage von Möhringen

387,000 € (1,650,000 PLN)

Baujahr 2007 5 Zimmer ~212 m²

Beschreibung

Stilvoller Reihenendhaus in ruhiger Lage von Mierzyn – bezugsfertig ab August 2025

Willkommen in diesem äußerst gepflegten und hochwertig ausgestatteten Reihenendhaus mit einer Wohnfläche von ca. 165 m², gelegen auf einem 436 m² großen Grundstück in einer ruhigen und grünen Wohngegend von Mierzyn – nur wenige Minuten von Szczecin entfernt.

Wohnkomfort auf drei Ebenen

Das im Jahr 2007 erbaute und modernisierte Haus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung auf drei Ebenen: Erdgeschoss, Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss mit gemütlichen Dachschrägen.

Erdgeschoss

- Heller Eingangsbereich mit praktischem Windfang
- Gäste-WC mit Dusche
- Großzügiges Wohnzimmer mit Bio-Kamin und Zugang zur überdachten Terrasse (ca. 15 m², Belag in „Steinteppich”-Optik) und gepflegtem Garten
- Halb offene, helle Küche mit Fenster, maßgefertigten Möbeln und integrierten Markengeräten: Mikrowelle, Backofen, Kühl-Gefrierkombination sowie 45 cm-Geschirrspüler

Obergeschoss

- Zwei klimatisierte Schlafzimmer, jeweils mit Balkonzugang (ebenfalls mit „Steinteppich”-Belag)
- Zusätzliches kleines Wohnzimmer mit Balkon
- Funktionelle Ankleide
- Hauswirtschaftsraum mit moderner Gastherme (Vaillant ecoTEC24) und zentraler Steuereinheit für das Solar-Warmwassersystem

Dachgeschoss

- Heller, sonniger Raum mit einem Panoramafenster in der Giebelseite und zwei Dachflächenfenstern – ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Hobbyzimmer

Ausstattung & Technik

- Fußbodenheizung (wirtschaftlich) in Erd- und Obergeschoss
- Bodenbeläge: Fliesen & Laminat

- Inverter-Klimaanlagen in beiden Schlafzimmern (mit Heizfunktion) – vergleichbar mit Luft-Luft-Wärmepumpen
- Solar-Kollektor zur Warmwasserbereitung
- 5-Kammer-Kunststofffenster
- Dach mit Betondachziegeln
- Energetisch überdurchschnittlich gedämmt inklusive Energieausweis

Garagen, Stellplätze & Nebengebäude

- Zwei Garagen:
- kleinere ca. 16 m² mit elektrisch betriebenem Novoferm-Tor
- größere ca. 40 m² (2014 ergänzt), ebenfalls mit breitem elektrisch betriebenem Novoferm-Tor, Dachboden mit zwei Dachfenstern ausbaubar
- Gewächshaus/Orangerie mit ca. 8 m² – Bestandteil der großen Garage
- Zwei separate Einfahrten mit bequemer, großzügiger Auffahrt
- Insgesamt 4-5 PKW-Stellplätze (2-3 auf dem Grundstück, weitere vor dem Zaun)

Weitere Highlights

- Hochwertige Sicherheitsausstattung: Rollläden mit Einbruchschutz, zertifizierte Eingangstür (GERDA), Gegensprechanlage mit Videofunktion und Alarmsystem
- Glasfaser-Internetverbindung vorhanden
- Flexibel nutzbarer Anbau – z. B. als Büro, Fitnessraum, Musikstudio oder Kreativraum adaptierbar
- Liebevoll gepflegte Grünflächen vorne und hinter dem Haus – perfekte Rückzugsorte zum Entspannen
- Besonders angenehm: keine direkte Bebauung hinter dem Grundstück – stattdessen Wiese und weitläufige grüne Flächen

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße von Mierzyn, umgeben von niedriggeschossiger Bebauung. Ein neuer NETTO- und Biedronka-Markt

befinden sich nur ca. 300 m entfernt. Öffentliche Verkehrsanbindung durch zwei Buslinien sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit von Szczecin und anderen Stadtteilen.

Dieses Haus ist ein ideales Zuhause für Familien oder Menschen, die naturnahe Lage, Komfort und Energieeffizienz kombinieren möchten. Bezugsfrei ab August 2025.

Details

Reihenendhaus mit Garten, Garage und Terrasse – bezugsfrei ab 07.08.2025

Dieses sehr gepflegte Reihenendhaus aus dem Jahr 2007 bietet eine großzügige Wohnfläche von 165,39 m² (Gesamtfläche: 212,00 m²) und befindet sich auf einem rechteckigen Grundstück von 436,00 m². Die Liegenschaft ist in einem sehr guten Zustand und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung.

Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer:** 37,36 m²
- **Zimmer:** 31,85 m² | 20,86 m² | 17,19 m² | 10,57 m²
- **Küche mit Fenster:** 13,83 m²
- **Badezimmer:** 7,67 m² & 2,28 m²
- **Garderobe:** vorhanden

Das Haus verteilt sich über zwei Etagen (inkl. Erdgeschoss) und verfügt über insgesamt zwei Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, WC, Handtuchheizkörper, Waschbecken und Waschmaschine.

Ausstattung:

- Betonziegeldach
- Garage mit 3 Stellplätzen
- Balkon: 1,7 m²
- Terrasse: 15 m²
- Garten
- Einbauküche mit Fenster
- Elektroanschluss
- Gasanschluss
- Internetzugang
- Waschmaschine
- Backofen
- Geschirrspüler

Weitere Angaben:

- Grundstückseigentum: Eigentum
- Bauweise: Ziegel (Massivbau)
- Haustyp: Reihenendhaus
- Verfügbar ab: 07.08.2025

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garten Garderobe 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.