



## Modernes Reihenhaus mit Garten in ruhiger Wohnlage von Möhringen entdecken

**304,000 € (1,289,000 PLN)**

Baujahr 2010 4 Zimmer ~138 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Charmantes Reihenhaus mit Garten in ruhiger Seitenstraße von Mierzyń**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses stilvoll gestaltete Reihenhaus bietet eine seltene Kombination aus Komfort, moderner Ausstattung und ruhiger Lage. Ideal für Familien oder alle, die großzügiges Wohnen mit Privatsphäre suchen.

### Highlights der Immobilie

- **Gesamtfläche:** 138 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2010

- **Anzahl Etagen:** 2 (inkl. Erdgeschoss)
- **Zimmer:** Helle, freundliche Räume mit moderner Ausstattung
- **Badezimmer:** 1 modernes Bad mit Fußbodenheizung
- **Zusätzliches WC:** 1 separates Gäste-WC
- **Küche:** Separate Küche mit Fenster, ausgestattet mit:
  - Herd
  - Backofen
  - Mikrowelle
  - Geschirrspüler
  - Kühlschrank
- **Dachgeschoss:** Noch nicht ausgebaut – ideal als Stauraum oder zur individuellen Gestaltung z. B. als zusätzliches Wohnzimmer, Hobbyraum oder Homeoffice

## Ausstattungsmerkmale

- **Heizung:** Gaszentralheizung mit zwei Heizkreisen
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Badezimmer
- Heizkörper in den oberen Zimmern
- **Fenster:** Elektrische, einbruchhemmende Rollläden im Erdgeschoss
- **Eingangstür:** Hochwertige Sicherheitstür der Firma CAL
- **Garage:** Automatisches Garagentor mit Fernbedienung
- **Garten:** Privater, gepflegter Garten zur Entspannung oder zum Spielen
- **Sicherheitsausstattung:**
  - Alarmsystem
  - Lautsprechersystem
  - Videoüberwachung

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße von Mierzyn – perfekt für alle, die naturnahe Lage mit guter Erreichbarkeit schätzen.

## In unmittelbarer Nähe:

- Supermarkt

- Kindergarten
- Grundschule
- Fitnessstudio
- Schwimmbad
- Gastronomische Einrichtungen
- Spielplatz
- Öffentliche Verkehrsmittel

## Verfügbarkeit

Bezugsfrei ab dem **31. August 2025**.

---

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses moderne, hochwertig ausgestattete Reihenhaus mit viel Raum zur Entfaltung kennenzulernen. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich vorzustellen!

## Details

### **Wohnung zum Verkauf - Verfügbar ab dem 31.08.2025**

#### **Grunddaten:**

- **Fläche:** 138,00 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2010
- **Etage:** Erdgeschoss (insgesamt 2 Etagen)
- **Zustand:** Sehr guter Standard
- **Baumaterial:** Ziegel
- **Grundstücksform:** Eigentum

#### **Ausstattung und Merkmale:**

- **Zimmer:** 1 Badezimmer, 1 separates WC

- **Küche:** Mit Fenster, ausgestattet mit Kühlschrank, Gasherd, Backofen, Geschirrspüler und Mikrowelle
- **Warmwasser:** Gastherme mit zwei Kreisläufen
- **Heizung:** Gaszentralheizung
- **Gasanschluss:** Vorhanden
- **Sicherheit:** Videoüberwachung
- **Garage:** Vorhanden
- **Privater Garten:** Ja

#### **Lage und Umgebung:**

Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohnlage. In der

unmittelbaren Umgebung befinden sich:

- Ein Lebensmittelgeschäft
- Ein Kindergarten
- Eine Grundschule
- Ein Schwimmbad
- Ein Spielplatz
- Ein Fitnessstudio
- Ein Gastronomiebetrieb
- Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

## Zusätzliche Informationen:

Die Immobilie bietet mit ihrer großzügigen Fläche, hochwertigen

Ausstattung und dem privaten Garten ein komfortables Zuhause für Familien oder Paare, die viel Platz schätzen. Die Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen macht diese Wohnung besonders attraktiv.

**Monatliche Nebenkosten:** ca. €290 (PLN 1.230)

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss Gas Garage Garten

## 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.

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.



Lukasz Szulborski  
+49 172 971 53 41

## 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.