



## Familienfreundliches Neubau- Doppelhaus mit Garten in ruhiger Lage bei Möhringen

**281,000 € (1,199,000 PLN)**

Baujahr 2025 5 Zimmer ~136 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Familienfreundliches Doppelhaus mit Garten in ruhiger Lage – Neubau in Mierzyn bei Stettin**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Mierzyn – einem modernen Doppelhaus mit durchdachtem Grundriss und hohem Wohnkomfort. Diese stilvolle Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 135,83 m<sup>2</sup> befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet mit Einfamilienhäusern in der Nähe der Stadt Stettin.

### Highlights der Immobilie

- **Moderne Bauweise (Fertigstellung 2025)** in energiesparender Technologie
- **Großzügiger, offener Wohnbereich** mit integrierter Küche im Erdgeschoss
- **Vier separate Schlafzimmer** im Obergeschoss – ideal für Familien
- **Praktisches Gäste-WC** im Erdgeschoss sowie **großes Familienbad** (7,28 m<sup>2</sup>) im Obergeschoss
- **Zusatzzimmer mit Ausbaupotenzial** im Dachgeschoss auf ca. 66 m<sup>2</sup> – vielseitig nutzbar z. B. als Homeoffice, Hobbyraum oder weiteres Schlafzimmer
- **Privater Garten** mit Gestaltungsspielraum
- **Garage im Haus integriert** plus zusätzliche Abstellflächen
- **Rechteckiges Grundstück** mit 300 m<sup>2</sup> Fläche
- Moderne **Fußbodenheizung, gasbetriebene Zentralheizung** und **Kaminanschluss**

### Ausstattung & Komfort

- Kunststofffenster mit guter Wärmedämmung
- Diebesschutz dank **Alarmanlage, Gegensprechanlage und Videoüberwachung**
- **Internetanschluss vorhanden**
- Anschluss an **städtische Wasserversorgung**
- **Abwasser über eine moderne Sammelgrube**
- **Bodenbelag: Beton (Rohbauzustand)** – individuell nach eigenen Vorstellungen gestaltbar
- **Hochwertiges keramisches Dach** für Langlebigkeit und Schutz

### Lage & Umgebung

Die Immobilie befindet sich an der **ul. Prosta in Mierzyn**, einem beliebten Vorort von Stettin. Die Nachbarschaft ist ruhig und familienfreundlich, umgeben von viel Grün und Einfamilienhäusern.

- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die nächste Bushaltestelle „Demeter 11“ (Linien 51 & 53) ist nur ca. 200 m entfernt – in wenigen Minuten erreichen Sie die Stettiner Innenstadt.
- **Umfassende Infrastruktur:** In einem Umkreis von 1 km befinden sich **Lebensmittelgeschäfte, eine Grundschule, ein Kindergarten, ein Spielplatz** sowie **grüne Erholungszonen mit Outdoor-Fitnessbereich**.

### Zusätzliche Informationen

- Art der Immobilie: Doppelhaushälfte
- Baujahr: 2025
- Verfügbar ab: 22.05.2025
- Gesamtfläche: ca. 135,83 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 300,00 m<sup>2</sup>
- Anzahl Zimmer: 5 (inkl. Wohnbereich)
- Schlafzimmerflächen: 11,11 m<sup>2</sup>, 12,59 m<sup>2</sup>, 12,98 m<sup>2</sup>, 9,09 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 1
- Gäste-WC: 1 (1,68 m<sup>2</sup>)
- Technik: Gas-Zentralheizung (2-Kreislauf), Strom, Internet, Wasseranschluss vorhanden

Erleben Sie die perfekte Kombination aus ruhiger Wohnlage, Stadtnähe und modernem Wohnkomfort – ideal für Familien, Paare oder alle, die Platz und Lebensqualität suchen. Diese Immobilie bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und ein gemütliches Zuhause für viele Lebenslagen.

Sichern Sie sich schon jetzt Ihren Platz im beliebten Mierzyn!

## Details

### **Doppelhaushälfte mit Garten - Bezugsfertig ab Mai 2025**

Diese attraktive Doppelhaushälfte bietet eine großzügige Wohnfläche von 135,83 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem rechteckigen Grundstück von 300,00 m<sup>2</sup>. Die Immobilie wird im modernen Entwicklerstandard übergeben und ist ab dem 22.05.2025 bezugsfertig.

#### **Eigenschaften der Immobilie:**

- **Typ:** Doppelhaushälfte
- **Gesamtfläche:** 135,83 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 300,00 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2025
- **Etagenanzahl:** 2 (inkl. Erdgeschoss)
- **Dachform:** gedeckt mit Keramikdachziegeln
- **Dachgeschoss:** ausgebaut und nutzbar
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Bodenbelag:** Betonrohboden
- **Küche:** offener Küchenbereich (Kochnische)
- **Heizung:** Fußbodenheizung, Gaszentralheizung, Kamin
- **Warmwasser:** Gastherme (Zweikreis)

#### **Sanitäreinrichtungen:**

- Badezimmer: 7,28 m<sup>2</sup>
- GästewC: 1,68 m<sup>2</sup>
- **Zimmergrößen:** 11,11 m<sup>2</sup>, 12,59 m<sup>2</sup>, 12,98 m<sup>2</sup>, 9,09 m<sup>2</sup>
- **Garage:** ja (1 Stellplatz)
- **Garten:** ja

#### **Anschlüsse und Ausstattung:**

- Stromanschluss: ja
- Gasanschluss: ja
- Wasserversorgung: städtisch
- Abwasser: Klärgrube (Sammelgrube)
- Internet: verfügbar
- Sicherheit: Alarmanlage, Videoüberwachung, Gegensprechanlage

#### **Finanzielle Angaben:**

- Bruttokaufpreis Garage: €3.059 (PLN 13.000)

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen mit effizienter Raumaufteilung und bietet ideale Bedingungen für Familien oder Paare. Der Garten sowie die ruhige Wohnlage runden das Gesamtpaket ab.

## Eigenschaften der Immobilie

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.



**Lukasz Szulborski**  
+49 172 971 53 41

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.