



Familienidylle am Waldrand: Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten in Möhringen

422,000 € (1,800,000 PLN)

Baujahr 2011 5 Zimmer ~180 m²

Beschreibung

Charmantes Einfamilienhaus am Waldrand in Mierzyn – mit großzügigem Garten und moderner Ausstattung!

Entdecken Sie dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Mierzyn, direkt am Waldrand! Das im Jahr 2011 erbaute Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 180 m² und steht auf einem herrlich angelegten Grundstück von 2.215 m² – ideal für alle, die Ruhe und Natur lieben, aber nicht auf Komfort verzichten möchten.

Highlights der Immobilie:

- **Wunderschönes Grundstück:** Die große, ebene Fläche wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Üppige Bepflanzung mit Blumen, Sträuchern und dekorativen Pflanzen, ein Grillplatz sowie Platz für einen Pool sorgen für eine Wohlfühloase im eigenen Garten. Das gesamte Grundstück ist umzäunt.
- **Großzügige Parkmöglichkeiten:** Eine Doppel-Carportanlage, ein zusätzlicher Blechgaragenstellplatz sowie zwei Außenstellplätze direkt vor dem Haus.
- **Direkte Nachbarschaft zum Wald:** Idyllische Lage in einer sehr ruhigen Straße mit Einfamilienhausbebauung.

Durchdachter Grundriss:

Erdgeschoss: - Großzügiger Wohnbereich mit Kamin, offenem Essbereich und Küche – 74,76 m² - Schlafzimmer – 10,83 m² - Begehbarer Kleiderschrank – 10,27 m² - Hauswirtschaftsraum/Waschküche – 8,79 m² - Badezimmer – 11,5 m² - Heizungsraum – 2,5 m²

Obergeschoss (ca. 70 m² Nutzfläche): - Zwei helle Schlafzimmer - Badezimmer - Ankleide/Abstellraum - Offene Galerie

Technische Ausstattung & Komfort:

- **Energieversorgung:** Gaszentralheizung (Zweikreis), teilweise Fußbodenheizung, Heizkörper in weiteren Räumen sowie Kamin mit Warmluftverteilung
- **Solarpaneele** zur Warmwasseraufbereitung
- **Moderne Fenster:** Kunststoffrahmen mit guter Isolierung
- **Dach:** Eindeckung mit Dachziegeln
- **Dachgeschoss:** voll nutzbar

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Helles, offenes Küchenkonzept mit:
- Einbauküche

- Kühlschrank
- Backofen
- Mikrowelle
- Geschirrspüler
- Sicherheit und Komfort:
- Alarmanlage
- Gegensprechanlage
- Kabel-TV, Internetanschluss
- Garten mit gemischtem Zaun
- Garage und Abstellmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge
- Nutzung ab dem **09.09.2025** möglich

Umgebung:

Die Lage verbindet das Beste aus zwei Welten: absolute Ruhe und Nähe zur Natur und gleichzeitig gute Erreichbarkeit von Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die hervorragende Anbindung ermöglicht komfortables Wohnen ohne städtischen Trubel.

Ein perfektes Zuhause für Familien und Naturliebhaber – bezugsfrei ab Herbst 2025!

Warten Sie nicht zu lange – vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin und erleben Sie dieses einmalige Angebot selbst!

Details

Einfamilienhaus mit großem Garten in sehr gutem Zustand - bezugsfrei ab 09.09.2025

Allgemeine Informationen

- **Objektart:** Einfamilienhaus
- **Bezugsfrei ab:** 09.09.2025
- **Grundstücksfläche:** 2.215,00 m²
- **Grundstücksform:** Rechteckig
- **Lage des Grundstücks:** Eben
- **Nutzfläche:** 140,76 m²
- **Gesamtfläche:** 180,00 m²
- **Nutzungsform Grundstück:** Eigentum
- **Anteil am Grundstück:** 1
- **Baujahr:** 2011
- **Baustandard:** Sehr gut
- **Zustand des Gebäudes:** Gut

- **Bauweise:** Ziegel
- **Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):** 1
- **Dach:** Ziegeldach

Ausstattung und Merkmale

- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Küche:** Offene Küche mit Durchreiche
- **Anzahl der Badezimmer:** 2
- **Beheizung:** Gas-Zentralheizung
- **Warmwasser:** Gas, Zweikreissystem
- **Belüftung:** Ja
- **Internetanschluss:** Ja
- **Kabel-TV:** Ja

Einbaugeräte und Ausstattung

- **Kühlschrank:** Ja
- **Backofen:** Ja
- **Mikrowelle:** Ja
- **Geschirrspülmaschine:** Ja
- **Garderobe:** Ja
- **Kamin:** Ja
- **Alarmanlage:** Ja
- **Türsprechanlage:** Ja

Außenbereich und Extras

- **Dachboden:** Ausgebaut und nutzbar
- **Garage:** Ja
- **Garten:** Ja
- **Zaun:** Gemischte Umzäunung

Ein attraktives Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück, moderner Ausstattung und hohen Wohnkomfort – ideal für Familien, die Ruhe und Platz im Grünen schätzen.

Eigenschaften der Immobilie

Garage Garten Garderobe Kamin

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.