



Luxuriöse Design-Villa mit Pool und Garten in privater Wohnanlage bei Möhringen

865,000 € (3,690,000 PLN)

Baujahr 2004 8 Zimmer ~682 m²

Beschreibung

Exklusive Villa in privater Anlage - Eleganz, Raum & Entspannung in Mierzyn bei Stettin

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo Privatsphäre auf Komfort trifft - in einer ruhigen, abgeschlossenen Wohnsiedlung mit nur acht luxuriösen Residenzen im Herzen von Mierzyn. Dieser freistehende Familienwohnsitz bietet eine Wohnfläche von 682 m² auf einem weitläufigen Grundstück von 1.574 m² und ist ideal für alle, die elegantes Wohnen, inspirierende Räume und gehobene Ausstattung suchen.

Architektur & Raumaufteilung

Erdgeschoss - Der zentrale Lebensbereich: - Freistehende Doppelgarage mit automatischem Tor (33 m²) - Großzügiges, helles Wohnzimmer (67 m²) mit hochwertigem Eichenboden, dreifachverglasten einbruchhemmenden Holzfenstern, Kamin und Zugang zur großen Terrasse (73 m²) - Stilvoller Essbereich (21 m²) - perfekt für Familienfeiern - Komplett ausgestattete Küche mit Kochinsel und Premium-Elektrogeräten (16 m²) - Hauptschlafzimmer (24 m²) mit privatem Bad und begehbarem Kleiderschrank (8 m²) - Elegantes Foyer mit repräsentativer Treppe - Gäste-WC und maßgefertigte Einbauschränke

Obergeschoss - Private Rückzugsoase: - Zwei Schlafzimmer mit en-suite Badezimmern sowie zusätzliche Gästezimmer - Arbeitszimmer mit Galerie - ideal als Bibliothek, Atelier oder ruhiger Homeoffice-Bereich (35 m²) - Wellness-Raum mit Trockensauna und privater Dusche (24 m²) - Balkone mit Blick in den ruhigen Garten - Getrennter Bereich für diskreten Geschäftsbetrieb wie Kanzlei oder Kreativstudio

Untergeschoss - Freiraum mit vielfältigem Potenzial: - Professionell ausgestattetes Fitnessstudio - Vielseitig nutzbare Räume (Studio, Heimkino, Weinkeller oder Atelier) - Technikraum mit zwei Gas-Brennwertkesseln, Warmwasserbehälter und eigenem Duschbad - Zusätzliche Garage für z. B. Lieferfahrzeug oder als Lagerfläche (etwa 87 m²)

Privater Garten & Erholung pur

Das liebevoll angelegte Grundstück bietet: - Sonnenterrasse mit elektrischer Markise - Beheizter und überdachter Swimmingpool - Grillpavillon mit professioneller Ausstattung - Gepflegte Bepflanzung mit Ziersträuchern und alten Bäumen - Vollständig umzäuntes Grundstück mit Zutritt ausschließlich für Bewohner - Videoüberwachung, Alarmanlage und Gegensprechanlage inklusive

Hochwertige Bauweise & Ausstattung

- Massives Mauerwerk (60 cm Ziegel mit Innenisolierung)

- Stabholzböden: Eiche im Erdgeschoss, Buche im Obergeschoss
- Dreifachverglaste Holzfenster mit Einbruchschutz
- Naturstein-Kamin
- Dach: Hochwertige Betondachziegel
- Maßgefertigte Einbauschränke
- Gas-Zentralheizung und elektrischer Warmwasserboiler
- Stadtwasser, städtische Kanalisation, Strom- und Gasanschluss

Lage – Nah an allem Wichtigem

- Nur 10 Minuten ins Zentrum von Stettin
- Rascher Zugang zur geplanten Mierzyn-Umgehungsstraße
- Schnelle Anbindung zur deutschen Grenze
- In unmittelbarer Nähe: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Apotheken, Fitnessclubs, Spielplätze und Bushaltestellen

Warum dieses Haus einzigartig ist:

- **Privatsphäre:** Nur 8 Häuser in der gesamten Anlage
- **Raum:** 682 m² Nutzfläche auf drei Ebenen – stilvoll und funktional unterteilt
- **Multifunktional:** Ideal für Wohnen und diskrete berufliche Nutzung
- **Qualität:** Hochwertige Materialien und liebevolle Details
- **Lifestyle:** Eigener Garten, beheizter Pool, Sauna, Gym und Grillpavillon machen das Leben zum Genuss

Bezugsfrei ab: 15.09.2025

Genießen Sie exklusives Wohnambiente mit allem Komfort – in einem Haus, das mehr bietet als nur vier Wände. Träumen Sie nicht länger vom perfekten Zuhause – hier ist es!

Details

Immobilientyp: Einfamilienhaus

Verfügbar ab: 15.09.2025

Grundstückslage: Ebenes Gelände

Gesamtfläche: 682,00 m²

Grundstücksfläche: 1.574,00 m²

Grundstücksform: Trapezförmig
Wohnfläche: 682,00 m²
Grundstückseigentum: Eigentum
Haustyp: Freistehend
Baujahr: 2004
Standard: Sehr gut
Gebäudezustand: Sehr gut
Bauweise: Ziegel
Küchentyp: Offene Küche
Badezimmer: 3
WCs: 3
Zimmergrößen: 68 / 24 / 35 / 24 /
39 / 22 / 15 / 38 m²
**Etagenanzahl (inkl.
Erdgeschoss):** 1
Warmwasser: Elektrischer Boiler
Heizung: Gas-Zentralheizung
Stromanschluss: Ja
Gasanschluss: Ja
Abwasser: Städtisch
Wasserversorgung: Städtisch

Alarmanlage: Ja
Videoüberwachung: Ja
Türsprechanlage: Ja
Fenster: Neue Holzfenster
Dacheindeckung: Betondachziegel
Bodenbelag: —
Zaunart: Gemischt
Garage: Ja
Anzahl Garagenplätze: 2
Terrassenfläche: 94 m²

In der Nähe: - Schwimmbad
- Geschäft
- Kindergarten
- Grundschule
- Bushaltestelle (PKS)
- Polizeistation
- Apotheke
- Gastronomie
- Fitnessstudio
- Spielplatz

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Keller Garten 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

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.