



## Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Garten in ruhiger Lage von Möhringen

**292,000 € (1,240,000 PLN)**

Baujahr 2025   5 Zimmer   ~154 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Neues Doppelhaushälfte in Mierzyn – Familienfreundliches Wohnen mit Garten**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Mierzyn – ideal für Familien, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung, modernen Baustandard und ein grünes Umfeld legen.

**Modernes Doppelhaus mit großzügigem Grundstück**

Diese neu gebaute Doppelhaushälfte befindet sich auf einem ca. 550 m<sup>2</sup> großen, vollständig umzäunten Grundstück. Die moderne Betonmauer mit Stahlfeldern sorgt nicht nur für Sicherheit, sondern verleiht dem Anwesen

auch eine zeitgemäße Optik. Ein elektrisches Einfahrtstor bietet dabei zusätzlichen Komfort.

Das Haus ist hochwertig gebaut (Porotherm-Ziegel) und befindet sich im Rohbauzustand (Standard „entwicklungsbereit“), sodass Sie Ihre eigenen Wohnideen verwirklichen können. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 153,60 m<sup>2</sup> und bietet viel Platz für die ganze Familie.

### **Raumaufteilung**

#### **Erdgeschoss:**

- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offener Küche – ideal für gesellige Stunden
- Badezimmer
- Hauswirtschaftsraum
- Direkter Zugang zur Garage

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf eine gemütliche Terrasse mit anschließendem Garten – perfekt für Sonnenstunden und Familienzeit im Freien.

#### **Obergeschoss:**

- Hauptschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- Zwei weitere geräumige Schlafzimmer
- Ein zusätzlicher Raum – ideal als Gästezimmer, Büro oder Spielzimmer
- Großes Badezimmer

#### **Ausstattung und Technik:**

- Beheizung über moderne Gas-Zentralheizung
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss für besonderen Wohnkomfort
- Heizkörper im Obergeschoss
- 2-Kreislauf-Gastherme für Warmwasser
- Kunststofffenster mit guter Dämmleistung
- Dach mit Ziegeldeckung

- Wasseranschluss ans örtliche Netz
- Abwasserlösung über Sickergrube

### Baujahr:

- Das Haus wird 2025 fertiggestellt.

Dieses Haus verbindet moderne Bauweise mit einer grünen Lage in Mierzyn – perfekt für Familien, die ein ruhiges Zuhause mit optimaler Raumaufteilung suchen.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und erleben Sie Ihr zukünftiges Zuhause persönlich.

## Details

**Immobilienart:** Doppelhaushälfte

**Gesamtfläche:** 153,60 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 550,00 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 153,60 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 2025

**Bauzustand:** Neubau  
(entwicklungsbereit)

**Anzahl der Etagen (inkl.  
Erdgeschoss):** 1

**Baumaterial:** Ziegel

**Dachdeckung:** Dachziegel

**Fenster:** Kunststofffenster

**Küche:** Offene Küche

**Garage:** Ja

**Zaun:** Mauerwerk

**Heizung:** Gaszentralheizung

**Warmwasser:** Gas-Durchlauferhitzer  
(zwei Kreisläufe)

**Wasseranschluss:** Städtische  
Wasserversorgung

**Abwasser:** Abwassertank  
(Sammelgrube)

## Eigenschaften der Immobilie

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.

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

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.