



Modernes Einfamilienhaus mit Garten, Klimaanlage und PV-Anlage in Möhringen

590,000 € (2,490,000 PLN)

Baujahr 2012 5 Zimmer ~199 m²

Beschreibung

Komfortabler Familienwohnsitz mit Garten, Klimaanlage und moderner Ausstattung

Wohnfläche: 200 m²

Grundstück: 715 m²

Baujahr: 2012

Verfügbar ab: 23.10.2025

Genießen Sie Lebensqualität in diesem stilvollen Einfamilienhaus auf einem liebevoll angelegten Grundstück von 715 m². Mit einer Wohnfläche von 200

m², moderner Haustechnik und hochwertiger Ausstattung ist dieses Zuhause ideal für anspruchsvolle Familien.

Highlights der Immobilie

- **Freistehendes Einfamilienhaus** mit gepflegtem Garten
 - **Rekuperationssystem (Wärmerückgewinnung)** und moderne Haustechnik
 - **Photovoltaik (9 kW)** für nachhaltige Energieversorgung
 - **Garten mit Bewässerungssystem** (inkl. 6.000-Liter-Regenwassertank)
 - **Terrasse** mit ca. 35 m², frostsicher gefliest
 - **Klimaanlage in vier Räumen** (Wohnzimmer + 3 Schlafzimmer)
 - Doppelgarage, zentrale Staubsaugeranlage, Alarmanlage, Internet (Glasfaser)
-

Grundriss

Erdgeschoss

- Heller, offener **Wohnbereich mit Kamin** (Wasserführung), Zugang zur Terrasse
- **Offene Küche** mit Fenster, voll ausgestattet (Induktionskochfeld, Backofen, Mikrowelle, Side-by-Side-Kühlschrank mit Eiswürfelpender, u.a.)
- **Esszimmer** mit großem Tisch
- **Badezimmer** mit Dusche
- Praktischer **Windfang/Vorraum**
- **Hauswirtschaftsraum** mit Waschmaschine, Gaskessel, Einbauschränken, direkter Zugang zur Garage

Obergeschoss

- **Großes Badezimmer** (ca. 14 m²) mit Fenster, Wanne, Waschbecken, WC

- **Hauptschlafzimmer** mit begehbarem Kleiderschrank und Balkon mit Blick ins Grüne
 - Geräumiges Zimmer mit **Empore und Ankleide**
 - Zwei weitere Zimmer, davon ein **Durchgangszimmer mit Garderobe**
-

Ausstattung

- Neue **Holzfenster mit Doppelverglasung** und Außenrollläden
 - **Fußbodenheizung** im Erdgeschoss sowie im Badezimmer oben
 - **Gaszentralheizung (2-Kreislauf)**
 - **Kamin** mit Wasserführung
 - **Klimaanlagen** mit Heiz- und Kühlfunktion (Green Prestige, 4 Geräte)
 - **Alarmanlage, Video-Gegensprechanlage**
 - **Exotische Holzwangentreppe**
 - **Dachdeckung:** Zement-Dachziegel, isoliert mit Mineralwolle
 - **Zäune aus Metall/Klinker**, Müllplatz integriert
 - **Holz-Gartenhaus**
-

Lage und Umgebung

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Straße mit guter Anbindung und Infrastruktur. Im näheren Umfeld befinden sich:

- Schulen und Kindergärten
- Einkaufsmöglichkeiten
- Fitnessstudio, Apotheken, Restaurants
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Polizeistation und Bankfilialen

Ein perfekter Rückzugsort für Familien, die Komfort, Nachhaltigkeit und eine hochwertige Ausstattung schätzen.

**Betriebskosten und Nebenkosten werden separat abgerechnet.
Anzahlung nicht erforderlich.**

Machen Sie dieses stilvolle Haus zu Ihrem neuen Zuhause!

Details

Immobilientyp: Einfamilienhaus

Verfügbar ab: 23.10.2025

Grundstückslage: Ebenes Gelände

Gesamtfläche: 199,00 m²

Grundstücksfläche: 715,00 m²

Nutzfläche: 199,00 m²

Baujahr: 2012

Bauzustand: Sehr gut

Wandmaterial: Ziegel

Dachdeckung: Dachziegel

Etagenanzahl (inkl. EG): 1

Dachgeschoss: Ausgebaut

Ausstattung:

- Küche: Durchreiche
- Badezimmer: 2 (6 m² und 14 m²), ausgestattet mit Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC, Fenster, Handtuchheizkörper
- Heizung: Fußbodenheizung und Gas-Zentralheizung (Gastherme mit zwei Heizkreisläufen)
- Energieversorgung: Strom vorhanden, 400V Starkstrom
- Gasanschluss: vorhanden
- Wasseranschluss: städtisch
- Abwasserentsorgung: städtisch
- Klimaanlage: ja
- Belüftung: ja
- Internet: ja

- Kabel-TV: ja

- Einbaugeräte: Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler, Mikrowelle

Innenausstattung:

- Fenster: neue Holzfenster
- Bodenbeläge: Terrakotta, Holzdielen
- Kamin: ja
- Ankleideraum: ja
- Wirtschaftsraum: ja
- Badezimmerfenster: ja

Außenbereich:

- Garage: ja, für 2 Fahrzeuge
- Garten: ja
- Balkon: 1
- Terrasse: 1
- Grundstück umzäunt mit Metallzaun
- Zufahrt über ruhige Straße

Sicherheitsmerkmale:

- Alarmanlage
- Gegensprechanlage

Lage:

In der Nähe befinden sich:

- Lebensmittelgeschäft
- Apotheke
- Gastronomie
- Schwimmbad
- Kindergarten
- Grundschule

- Polizeistation
- Fitnessstudio
- Bank
- Öffentliche Verkehrsmittel

Nebenkosten:

Aktuelle jährliche Grundsteuer: €118
(PLN 500)

Eigenschaften der Immobilie

Gas Klimaanlage Garage Garten Garderobe Kamin Terrasse
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.



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.