



Modernes Eckreihenhaus mit Garten, 2 Garagen und viel Platz in ruhiger Lage in Möhringen

389,000 € (1,650,000 PLN)

Baujahr 2007 5 Zimmer ~212 m²

Beschreibung

Modernes Eckreihenhaus in ruhiger Lage von Mierzyn – stilvoll, effizient und einladend

Entdecken Sie dieses großzügige, hochwertig ausgestattete Eckreihenhaus mit einer Wohnfläche von ca. 165 m² auf einem gepflegten Grundstück von 436 m². Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet viel Privatsphäre sowie entspannte Wohlfühlatmosphäre – ideal für Familien oder anspruchsvolle Individualisten.

Das Haus wurde 2007 erbaut und modernisiert. Es beeindruckt mit energieeffizienter Ausstattung, durchdachtem Grundriss und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten.

Raumaufteilung

Erdgeschoss: - Eingangsbereich mit kleinem Bad inkl. Dusche und WC (2,28 m²) - Heller, großzügiger Wohnbereich (37 m²) mit Bio-Kamin und Zugang zur Terrasse (15 m², Steinbelag) sowie zum Garten - Teiloffene Küche mit Fenster (13,83 m²), maßgefertigte Möblierung, inklusive Mikrowelle, Backofen, Kühl-/Gefrierkombination und Geschirrspüler (45 cm) - Wirtschaftliche Fußbodenheizung über Gasheizung, Bodenbelag: Terrakotta - Beleuchtung im Wohnzimmer sowie eine Rolllade steuerbar per App/Wi-Fi

Obergeschoss: - Drei geräumige Zimmer: 31,85 m², 20,86 m² und 17,19 m², zwei davon ausgestattet mit moderner Inverter-Klimaanlage (auch zum Heizen), Zugang zu einem Balkon (1,7 m², Steinbelag) - Kleines Wohnzimmer mit Balkonzugang - Separate Ankleide - Heizraum mit moderner Vaillant ecoTEC24 Gastherme und zentraler Steuerung für Solaranlage - Boden aus Laminat und Keramikfliesen, ebenfalls mit Fußbodenheizung

Dachgeschoss: - Wohnlich ausgebauter, sehr heller Raum (10,57 m²) mit einem Panoramafenster an der Giebelseite und zwei Dachflächenfenstern - ideal als Büro, Gäste- oder Hobbyzimmer

Garagen & Außenbereich

- Großer Garten rund ums Haus mit gepflegten Grünflächen auf Vorder- und Rückseite
- Zwei separate Garagen:
- Kleinere Garage (16 m²) mit elektr. Sektionaltor (Novoferm)
- Größere Garage (40 m²) mit Zugang zum Dachboden (noch fertigzustellen), zwei Dachfenstern, elektrischem Novoferm-Tor und angrenzender Orangerie (8 m²). Errichtet im Jahr 2014
- Zwei Einfahrten mit großem, bequemen Vorplatz

- Insgesamt 4–5 Pkw-Stellplätze (2–3 auf dem Grundstück, 2 vor dem Zaun)

Ausstattung & Besonderheiten

- Energieeffizientes Gebäude mit überdurchschnittlicher Isolierung
- Solarkollektor zur Warmwasserbereitung
- Heizsystem: Gas + Solar
- Material: POROTHERM-Ziegel, 5-Kammer-Kunststofffenster, Zementdachziegel
- Sicherheit: Einbruchhemmende Rollläden, zertifizierte Sicherheitstür (GERDA), Videogegensprechanlage, Alarmsystem mit Überwachungszentrale
- Internetanschluss vorhanden
- Energieausweis liegt vor
- Bezugsfrei ab: 02.11.2025

Umgebung

Hervorragende Lage nahe Szczecin – ruhige Nachbarschaft mit niedriger Bebauung und unverbaubarem Weitblick auf eine Wiese hinter dem Grundstück. Der Ort ist sehr gut an die Infrastruktur angebunden, nur ca. 300 m entfernt befinden sich zwei Supermärkte (Netto, Biedronka) sowie zwei Buslinien mit schneller Verbindung ins Stadtzentrum.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Der große zusätzliche Garagenbereich lässt sich flexibel in ein Büro, Fitnessstudio, Musikstudio oder z. B. ein kreatives Atelier umwandeln – Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt!

Ein wahres Highlight für alle, die modernes Wohnen mit Funktionalität und Raum zum Leben verbinden möchten.

Details

Eckdaten

- **Immobilienart:** Haus (Eckreihenhaus)
- **Verfügbar ab:** 02.11.2025
- **Gesamtfläche:** 212,00 m²
- **Wohnfläche:** 165,39 m²
- **Grundstücksfläche:** 436,00 m² (rechteckig, Eigentumsgrundstück)
- **Baujahr:** 2007
- **Bauweise:** Massivbau (Ziegel)
- **Gebäudestandard:** Sehr gut
- **Zustand:** Sehr gut
- **Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 2

Ausstattung

- **Dachbedeckung:** Betondachziegel
- **Küche:** Separate Küche mit Fenster
- Fläche: 13,83 m²
- **Zimmer:**
 - Wohnzimmer: 37,36 m²
 - Schlafzimmer 1: 31,85 m²
 - Schlafzimmer 2: 20,86 m²
 - Schlafzimmer 3: 17,19 m²
 - Schlafzimmer 4: 10,57 m²
- **Badezimmer:** 2
- Badezimmer 1: 7,67 m²

- Badezimmer 2: 2,28 m²
- Ausstattung: Waschbecken, Waschmaschine, Handtuchheizkörper, Dusche, WC, Badewanne
- **Garderobe:** Ja
- **Balkon:** 1
 - Fläche: 1,7 m²
- **Terrasse:** 1
 - Fläche: 15 m²
- **Garten:** Ja

Technische Ausstattung

- **Stromversorgung:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Internetanschluss:** Ja

Haushaltsgeräte

- Waschmaschine: Ja
- Backofen: Ja
- Geschirrspüler: Ja

Parkmöglichkeiten

- **Garage:** Ja
- **Stellplätze in der Garage:** 3

Monatliche Nebenkosten

- Durchschnittliche monatliche Nebenkosten inkl. Heizung, Wasser, Müll, Strom usw.: ca. €470 (PLN 2.000)

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garten Garderobe 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.

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.