



Modernes Einfamilienhaus mit Klimaanlage und Garten in familienfreundlichem Möhringen

578,000 € (2,450,000 PLN)

Baujahr 2012 5 Zimmer ~199 m²

Beschreibung

**Komfortables Einfamilienhaus mit Klimaanlage, Rekuperation und gepflegtem
Garten – 200 m² Wohnfläche auf 715 m² Grundstück**

Dieses stilvoll ausgestattete Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 200 m² befindet sich auf einem liebevoll angelegten, flachen Grundstück mit 715 m² Fläche. Das Haus wurde im Jahr 2012 in solider Massivbauweise errichtet – Porotherm-Ziegelwände mit 15 cm Wärmedämmung, Dacheindeckung aus Zementziegeln und zusätzlicher Dämmung mit Mineralwolle.

Der Innenraum überzeugt mit hochwertigen Holzelementen und einem stimmigen, modernen Design, das Wärme und Behaglichkeit ausstrahlt. Diese Immobilie bietet moderne Technik und Komfort auf hohem Niveau – ideal für Familien, die Qualität, Energieeffizienz und Wohnkomfort suchen.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: - Großzügiges Wohnzimmer mit wassergeführtem Kamin und Zugang zur ca. 35 m² großen frostbeständigen Terrasse

- Offene, helle Küche mit komplettem Einbau, ausgestattet mit modernen Geräten: Induktionskochfeld, Backofen, Mikrowelle, Side-by-Side-Kühlschrank mit Eiswürfelspender, Brotschneidemaschine u. a.
- Essbereich mit großem Esstisch
- Badezimmer mit Dusche
- Windfang/Diele
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine, Durchgang zur Doppelgarage, inkl. praktischem Stauraum, Gasterme und Einbauschränken

Obergeschoss: - Großes Badezimmer (ca. 14 m²) mit Badewanne und Fenster

- Hauptschlafzimmer mit begehbarer Kleiderschrank und Balkon mit Blick ins Grüne
- Geräumiges Zimmer mit Galerie und kleiner Ankleide
- Zwei weitere Zimmer, eines davon als Durchgangszimmer mit Kleiderschrank genutzt

Ausstattung und Extras:

- Doppelt verglaste Holzfenster mit Außenrollläden
- Rekuperationsanlage (mechanische Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung)
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und im Badezimmer im Obergeschoss
- Wasserführender Kamin im Wohnzimmer
- Gaszentralheizung (Zweikreissystem)
- 9 kW Photovoltaikanlage auf dem Dach

- Klimaanlage (4 Einheiten Green Prestige, Wohnzimmer + 3 Schlafzimmer, Kühl- und Heizfunktion)
- Hochwertige Holztreppe aus exotischem Holz
- Zentralstaubsauger
- Alarmanlage
- Glasfaseranschluss für Internet
- TV-Kabelanschluss
- Video-Gegensprechanlage

Grundstück und Außenbereich:

- Vollständig eingezäunt mit dekorativem Metall-Zaun samt integrierter Müllbox
- Sehr gepflegter Garten mit vielfältiger Bepflanzung
- Ca. 35 m² Terrasse mit frostbeständigen Fliesen
- Gartenhaus aus Holz für Geräte und Werkzeuge
- Regenwassertank mit ca. 6.000 l Fassungsvermögen
- Doppelgarage + zusätzliche Stellmöglichkeiten

Weitere Informationen:

- Baujahr: 2012
- Grundstücksgröße: 715 m²
- Wohnfläche: 199 m²
- Sehr guter Bauzustand – bezugsfertig
- Öffentliche Versorgungsanschlüsse: Strom (400 V), Gas, Wasser, Kanalisation
- Stadtnahe Lage mit guter Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, ÖPNV, Apotheke, Restaurants, Fitnessstudio, Bank und Polizei in der Nähe
- Bezug ab: 23.10.2025

Der Bruttoverkaufspreis beträgt €587.740 (PLN 2.490.000).

Ein Zuhause für alle, die stilvolles Wohnen und energieeffiziente Technik verbinden möchten!

Details

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten in sehr gutem Zustand

Verfügbarkeit: ab 23.10.2025

Gesamtfläche: 199,00 m²

Nutzfläche: 199,00 m²

Grundstücksfläche: 715,00 m²

Etagenanzahl (inkl.

Erdgeschoss): 1

Ausstattung und Bauweise

- **Baujahr:** 2012
- **Bauweise:** Ziegel
- **Dach:** Dachziegel
- **Fenster:** Neue Holzfenster
- **Fußbodenbeläge:** Holzdielen, Terrakotta
- **Heizung:** Gaszentralheizung, Fußbodenheizung
- **Warmwasser:** Gasterme mit zwei Kreisläufen
- **Strom:** Ja (400V-Anschluss vorhanden)
- **Gasanschluss:** Ja
- **Wasser:** Städtische Wasserversorgung
- **Kanalisation:** Städtisch

Raumaufteilung und Ausstattung

- **Küche:** Offen gestaltet
- **Badezimmer:** 2 Bäder (6 m² und 14 m²)

• **Ausstattung der Bäder:**

Waschbecken, Fenster, Badewanne, WC, Handtuchheizkörper, Dusche

• **Garderobe:** Ja

• **Hauswirtschaftsraum:** Ja

• **Kamin:** Ja

• **Dachgeschoss:** Ausgebaut und nutzbar

• **Balkone:** 1

• **Terrassen:** 1

• **Garten:** Ja

• **Garage:** Doppelgarage für 2 Fahrzeuge

• **Zäune:** Metallzaun

Technische Ausstattung

- **Klimaanlage:** Ja
- **Lüftung:** Ja
- **Internet:** Ja
- **Kabelfernsehen:** Ja
- **Sicherheit:** Alarmanlage, Gegensprechanlage

Küchenausstattung

- **Kühlschrank:** Ja
- **Backofen:** Ja
- **Geschirrspüler:** Ja
- **Mikrowelle:** Ja

Umgebung

- Ruhige Seitenstraße

- In der Nähe: Schwimmbad, Geschäfte, Kindergarten, Grundschule, Polizeiwache, Apotheke, Restaurant, Fitnessstudio, Bank
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Ein ideales Zuhause für Familien, die ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur verbinden möchten. Dank hochwertiger Bauweise sowie vollständiger Innen- und Außenausstattung ist das Objekt sofort bezugsfertig – einziehen und wohlfühlen!

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.

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.



Lukasz Szulborski
+49 172 971 53 41