



## Modernes Einfamilienhaus mit Klimaanlage und Garten in familienfreundlichem Möhringen

**578,000 € (2,450,000 PLN)**

Baujahr 2012   5 Zimmer   ~199 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Komfortables Einfamilienhaus mit Klimaanlage, Rekuperation und gepflegtem Garten – 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 715 m<sup>2</sup> Grundstück**

Dieses stilvoll ausgestattete Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem liebevoll angelegten, flachen Grundstück mit 715 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> großen frostbeständigen Terrasse

- Offene, helle Küche mit komplettem Einbau, ausgestattet mit modernen Geräten: Induktionskochfeld, Backofen, Mikrowelle, Side-by-Side-Kühlschrank mit Eiswürfelpender, Brotschneidemaschine u. a.

- Essbereich mit großem Esstisch

- Badezimmer mit Dusche

- Windfang/Diele

- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine, Durchgang zur Doppelgarage, inkl. praktischem Stauraum, Gastherme und Einbauschränken

**Obergeschoss:** - Großes Badezimmer (ca. 14 m<sup>2</sup>) mit Badewanne und Fenster

- Hauptschlafzimmer mit begehbarem 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: 199 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** 199,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 715,00 m<sup>2</sup>

**Etagenanzahl (inkl.**

**Erdgeschoss):** 1

#### Ausstattung und Bauweise

- **Baujahr:** 2012
- **Bauweise:** Ziegel
- **Dach:** Dachziegel
- **Fenster:** Neue Holzfenster
- **Fußbodenbeläge:** Holzdielen, Terrakotta
- **Heizung:** Gaszentralheizung, Fußbodenheizung
- **Warmwasser:** Gastherme 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 m<sup>2</sup> und 14 m<sup>2</sup>)

#### • **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.



**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.