



## Möhringen: Stilvolle Villa mit Wintergarten, Kamin & traumhaftem Garten auf 3.600 m<sup>2</sup>

**697,000 € (2,950,000 PLN)**

Rok budowy 1999   8 Pokoje   ~470 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Stilvolle Residenz mit großzügigem Garten in Mierzyn

Willkommen in dieser außergewöhnlich eleganten und großzügigen Residenz in Mierzyn – ein Zuhause, das Komfort, Funktionalität und Privatsphäre verbindet. Das freistehende Haus mit einer Wohnfläche von ca. 405 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem herrlich angelegten Grundstück von ca. 3.600 m<sup>2</sup>.

#### Großzügiges und durchdachtes Raumkonzept

Das Erdgeschoss (ca. 300 m<sup>2</sup>) beeindruckt durch seine großzügige Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung. Einladend empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich,

der in eine offene Küche mit angrenzender Essecke übergeht. Große Panoramafenster bieten einen herrlichen Blick in den Garten und führen direkt auf die Terrasse. Der lichtdurchflutete Wohnbereich ist mit einem Kamin ausgestattet, der über ein Warmluftsystem auch andere Räume beheizt. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in einen wunderschönen Wintergarten – ideal für entspannte Momente zu jeder Jahreszeit.

Ein Highlight im Erdgeschoss ist der separate Freizeitbereich mit Billardtisch, zwei weiteren Zimmern, einem Hauswirtschaftsraum und einem Badezimmer – perfekt für Gäste oder als Homeoffice nutzbar.

Das Obergeschoss ist über zwei separate Treppen zugänglich. Der Haupttrakt beherbergt vier Schlafzimmer, zwei Badezimmer sowie vier Balkone mit Blick in den grünen Garten. Eines der Schlafzimmer verfügt über ein eigenes großzügiges Bad. Der zweite Zugang führt in einen separaten Wellnessbereich mit Duschzone, geplanter Sauna, einem Ruheraum sowie dem Technikraum mit Heiz- und Solaranlagen. Ein gemeinschaftlicher Terrassenbereich rundet das Obergeschoss perfekt ab.

### **Nachhaltigkeit & Technik**

Das Haus wurde mit hochwertigen Materialien errichtet und sehr gut isoliert. Für ökonomisches Wohnen sorgen vier Solarzellen, eine moderne Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik sowie ein separater Gaskessel für die Warmwasserbereitung im Sommer. Im Erdgeschoss und in den Bädern ist eine Fußbodenheizung installiert, im Obergeschoss sorgen Heizkörper sowie Warmluftzirkulation vom Kamin für angenehme Wärme. Weitere Annehmlichkeiten sind ein zentraler Staubsauger und ein Schutzrollosystem an allen Fenstern.

### **Außenbereich & Nutzungsmöglichkeiten**

Der weitläufige Garten begeistert mit zahlreichen Zierpflanzen, einem kleinen Teich, viel Privatsphäre und zwei großen Terrassen – ein Paradies für Natur- und Gartenliebhaber.

Auf dem Grundstück gibt es zwei separate Zufahrten, was ideale Voraussetzungen für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten schafft – beispielsweise als Büro, Praxis oder Studio, ohne die familiäre Privatsphäre zu beeinträchtigen.

Zur Immobilie gehören: - Ein Garagenstellplatz im Haus - Eine freistehende Garage mit zwei weiteren Stellplätzen - Zwei Terrassen und vier Balkone - Gepflegte Gartenanlage mit Wasserlauf - Zahlreiche Nutz- und Abstellräume

### Weitere Details

- Gesamtfläche: ca. 470 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 405 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 3.600 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1999
- Zimmer: 8+
- WC: 3
- Durchgehend sehr guter Standard
- Massives Mauerwerk (Ziegelbauweise)
- Hochwertige Dachziegel aus Keramik
- Eigentumsgrundstück

Diese stilvolle Villa vereint gehobenes Wohnen mit Funktionalität und bietet zahlreichen Gestaltungsspielraum für Ihr zukünftiges Zuhause. Das Gebäude befindet sich in gutem Zustand, erfordert jedoch kosmetische Renovierungen – eine wunderbare Gelegenheit, neue Akzente zu setzen.

Wir laden Sie herzlich ein, diese besondere Immobilie näher kennenzulernen!

### Szczegóły

- **Immobilienart:** Haus
- **Verfügbar ab:** 11.05.2014
- **Vorheriger Preis:** €517.412 (PLN 2.199.000)
- **Gesamtfläche:** 470,00 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 3.600,00 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksform:** Rechteck
- **Nutzfläche:** 405,00 m<sup>2</sup>
- **Eigentumsform des Grundstücks:** Eigentum
- **Haustyp:** Residenz
- **Baujahr:** 1999
- **Standard:** Sehr gut
- **Gebäudestatus:** Gut
- **Wandmaterial:** Ziegel
- **Küchentyp:** Mit Fenster
- **Anzahl WCs:** 3
- **Stromanschluss:** Ja

- **Gasanschluss:** Ja
- **Dacheindeckung:** Keramische Dachziegel
- **Garage:** Ja
- **Anzahl Garagenplätze:** 3
- **Garten:** Ja
- **Ankleidezimmer:** Ja
- **Kamin:** Ja
- **Anzahl Balkone:** 4
- **Terrasse:** Ja
- **Anzahl Terrassen:** 2

## Cechy nieruchomości

Gas 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.

## Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

## Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41