



Charmantes Einfamilienhaus mit Garten, Terrasse und Pool in ruhiger Lage von Möhringen

401,000 € (1,699,000 PLN)

Rok budowy 1999 4 Pokoje ~150 m²

Opis

Einfamilienhaus mit Garten, Terrasse und Pool in Mierzyn – bezugsbereit ab Juni 2025

Dieses charmante und gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage in Mierzyn, einer beliebten Wohngegend nahe der Grenze. Das im Jahr 1999 erbaute Haus überzeugt durch hochwertige Bauweise sowie eine ausgezeichnete Ausstattung – ideal für alle, die Wohnen mit Komfort und Nähe zur Natur verbinden möchten.

Wohnfläche & Grundstück

- **Gesamtfläche:** ca. 150 m²

- **Wohnfläche:** ca. 120 m²
- **Grundstück:** ca. 502 m² (rechteckig, ca. 18 m x 28 m)
- **Garage:** für 1 Pkw im Haus integriert
- **Bezug ab:** 17.06.2025

Erdgeschoss

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich mit offenem Kamin, Küche und Essbereich – insgesamt ca. 55 m². Die helle, offene Küche ist mit hochwertigen Einbaugeräten der Marken **Bosch** und **Siemens** ausgestattet, darunter Kühlschrank mit Gefrierfach, 60 cm Geschirrspüler, Cerankochfeld, Backofen und Mikrowelle.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse (ca. 12 m²) und in den liebevoll angelegten Garten. Weitere Räume im Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit Windfang (ca. 2,5 m²)
- Gäste-WC (ca. 3 m²)
- Flur (ca. 8 m²)
- Heizungsraum mit Zugang zur Garage (ca. 24 m²)

Der Boden ist mit gepflegten Laminat- und Terrakottafliesen ausgestattet. Alle Fenster verfügen über elektrisch steuerbare Rollläden.

Obergeschoss

Hier befinden sich drei gemütliche Schlafzimmer (jeweils ca. 14–19 m²) mit Dachflächenfenstern sowie ein modernes Familienbad (ca. 12,5 m²), ausgestattet mit:

- Badewanne
- Dusche
- WC
- Bidet
- Waschbecken
- Fenster für Tageslicht

Ein highlight ist der große Balkon (ca. 12 m²), der vom Schlafbereich zugänglich ist. Die Treppe zwischen den Etagen ist bequem und großzügig.

Ausstattung & Technik

- Massive Bauweise mit Porotherm-Ziegeln
- Betonziegeldach mit integrierter **Solaranlage**
- Polystyrol-Dämmung und Außenputz
- Hochwertige Holzfenster
- Sicherheits-Eingangstür
- **Gas-Zentralheizung** und Warmwasser über Gastherme und Photovoltaik
- Stromversorgung inkl. 400 V (Drehstrom)
- Internetanschluss vorhanden

Außenbereich

Der wunderschön angelegte Garten bietet viel Raum zur Erholung. Für gesellige Stunden mit Familie oder Freunden stehen eine überdachte **Gartenlaube**, ein eigener **Grillplatz** sowie ein **runder Pool (5,5 m Durchmesser) mit beheiztem Wasser** zur Verfügung. Der gepflasterte Vorplatz sowie das **elektrische Einfahrtstor** runden das gepflegte Erscheinungsbild ab.

Fazit

Dieses Haus ist ideal für alle, die eine ruhige Lage mit guter Anbindung suchen – perfekt für Familien oder Pendler in Richtung Grenze. Einziehen, Wohlfühlen und Genießen!

Nebenkosten (Beispiele):

- Monatlicher Energieverbrauch dank Solarunterstützung reduziert
- Schnelle Übergabe möglich

Ein Haus mit viel Charme und hochwertiger Ausstattung erwartet Sie! Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst.

Szczegóły

Immobilienart: Einfamilienhaus

Verfügbar ab: 17.06.2025

Gesamtfläche: 150,00 m²

Wohnfläche: 120,00 m²

Grundstücksfläche: 502,00 m²

Grundstücksbreite: 18,00 m

Grundstückslänge: 28,00 m

Grundstücksform: Rechteck

Baujahr: 1999

Hauszustand: Sehr gut

Gebäudestandard: Sehr gut

Wandmaterial: Sonstiges

Küchentyp: Durchreiche

Küchenfläche: 28 m²

Anzahl der Badezimmer: 1

Badezimmerfläche: 12,5 m²

Ausstattung Badezimmer: WC,
Waschbecken, Badewanne, Dusche,
Fenster, Bidet

Anzahl der WCs: 1

WC-Fläche: 3 m²

Zimmergrößen: 19 m² + 14 m² + 17 m² +
16 m²

Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss): 1

Ausstattung:

- Stromanschluss: ja
- Starkstrom (400 V): ja
- Gasanschluss: ja
- Internetanschluss: ja
- Kühlschrank: ja
- Backofen: ja
- Geschirrspüler: ja
- Mikrowelle: ja

Dachdeckung: Betondachziegel

Garage vorhanden: ja

Anzahl Stellplätze in der Garage: 1

Garten: ja

Schwimmbecken: ja

Ankleidezimmer: ja

Anzahl Balkone: 1

Balkonfläche: 12 m²

Terrasse: ja

Anzahl Terrassen: 1

Terrassenfläche: 12 m²

Frühere Preisangabe: €400.000 (PLN
1.700.000)

Cechy nieruchomości

Gas Garage Garten Garderobe Terrasse Aufzug 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