



## Familienfreundliches Neubau- Doppelhaus mit Garten in ruhiger Lage in Möhringen

**281,000 € (1,189,000 PLN)**

Rok budowy 2024 5 Pokoje ~126 m<sup>2</sup>

### Opis

**Familienraum in Mierzyn – Modernes Doppelhaus mit Garten in ruhiger Lage**

Stellen Sie sich einen Ort vor, an dem Ihre Familie nicht nur wohnt, sondern wirklich lebt – in Harmonie mit der Natur, mit Raum zur Entfaltung und in einem Umfeld voller Ruhe und Sicherheit. Dieses moderne Doppelhaus in Mierzyn bietet all das und noch mehr.

### Komfortables Zuhause mit durchdachtem Raumkonzept

Das ca. 126 m<sup>2</sup> große Haus wurde speziell für Familien konzipiert, die Wert auf Komfort, Funktionalität und ein ansprechendes Wohnumfeld legen. Es umfasst:

- **Vier separate Schlafzimmer im Obergeschoss**, ideal für ruhige Rückzugsorte,
- **Großzügiges Wohnzimmer** mit offenem Küchenbereich – perfekt für gemeinsame Stunden,
- **Eigenen Garten**, der zum Spielen, Gärtnern oder Entspannen einlädt,
- **Ein Badezimmer und zwei separate WCs**, was im Familienalltag besonders praktisch ist.

Ein besonderes Highlight: Das Obergeschoss ist **ohne Dachschrägen** gestaltet, wodurch die gesamte Fläche uneingeschränkt nutzbar bleibt.

### Hochwertige Bauweise für Wohnkomfort das ganze Jahr

Der Neubau entsteht in massiver Silikatstein-Bauweise mit einer stabilen Stahlbetonkonstruktion. Das elegante Walmdach mit Gauben ist mit modernen, graphitfarbenen Betondachziegeln gedeckt. Für wohlige Wärme sorgt eine **komfortable Fußbodenheizung** im gesamten Haus, ergänzt durch Wandheizkörper in den Bädern. Die Heizanlage basiert auf einem **energieeffizienten Gas-Brennwertkessel**, der sparsamen Betrieb mit zuverlässiger Wärmezufuhr verbindet.

Eine **natürliche, wartungsfreie Schwerkraftlüftung** sorgt zudem für frische Luft und ein angenehmes Raumklima – ganz ohne Geräusche oder Technikaufwand.

### Ideal für Ihren Alltag – Infrastruktur und Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohnstraße, die an das kommunale Straßennetz angeschlossen ist. Die **rechteckige Grundstücksfläche von 418 m<sup>2</sup>** ist bereits eingefriedet und bietet einen fertiggestellten Weg sowie einen eigenen **Stellplatz und eine Garage**.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Familienleben leichter macht:

- Einkaufsmöglichkeiten,
- Kindertagesstätte, Kindergarten und Grundschule,

- Apotheke, Gastronomie,
- Stadtbusanbindung und
- Sport- und Freizeiteinrichtungen wie ein Fitnessclub und ein Schwimmbad.

### Gestalten Sie Ihr Zuhause nach Ihrem Stil

Das Haus wird im **modernen Rohbauzustand mit Entwicklerstandard** übergeben – eine perfekte Basis, um Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen.

### Verfügbarkeit & Ausstattung im Überblick

- **Bezugsfertig ab:** 02.05.2025
- **Bauweise:** Doppelhaushälfte
- **Etagen:** 2 (inkl. Erdgeschoss)
- **Baujahr:** 2024
- **Zustand:** Rohbau mit Entwicklerstandard
- **Wohnfläche:** ca. 126 m<sup>2</sup>
- **Grundstück:** ca. 418 m<sup>2</sup>
- **Küche:** offener Küchenbereich
- **Boden:** Beton
- **Fenster:** Kunststoff
- **Dach:** Betondachziegel
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung
- **Warmwasser:** durch Gasbrennwerttherme
- **Stellplätze:** Garage für 1 Fahrzeug
- **Versorgung:** Wasser, Gas und Strom aus öffentlichem Netz, Anschluss ans städtische Abwassersystem

### Preis

Der Preis für diese attraktive Haushälfte beträgt **€279.760 (PLN 1.189.000)**.

Erschaffen Sie sich ein Zuhause nach Ihren Vorstellungen – in einem Umfeld, das Familien willkommen heißt. Willkommen in Mierzyn!

## Szczegóły

**Immobilienart:** Doppelhaushälfte

**Verfügbar ab:** 02.05.2025

**Grundstückslage:** Flaches Gelände

**Gesamtfläche:** 126,14 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 418,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteckig

**Nutzfläche:** 126,14 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 2024

**Ausbauzustand:** Zum Ausbauen

**Gebäudestand:** Rohbau

(Entwicklerstandard)

**Wandmaterial:** Silikat

**Küchentyp:** Kochnische

**Anzahl Badezimmer:** 1

**Anzahl WCs:** 2

**Anzahl Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 2

**Warmwasserquelle:** Gastherme mit zwei

Kreisläufen

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

**Stromanschluss:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Kanalisation:** Öffentlich

**Wasserversorgung:** Stadtwasser

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Dacheindeckung:** Betondachziegel

**Fußbodenart:** Beton

**Zaunart:** Maschendrahtzaun

**Garage:** Ja

**Anzahl Garagenplätze:** 1

**In der Nähe befinden sich:**

- Schwimmbad
- Geschäft
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Grundschule
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Apotheke
- Gastronomie
- Fitnessstudio

## Cechy nieruchomości

Gas   Garage   Garten

## 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