



## Modernes Doppelhaus mit Garten und Top-Ausstattung in ruhiger Lage bei Möhringen

**193,000 € (819,000 PLN)**

Rok budowy 2025 4 Pokoje ~75 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Ihr neues Zuhause in Mierzyn - Modernes Doppelhaus mit Garten

Willkommen in Mierzyn – einer ruhigen, aufstrebenden Ortschaft in der Gemeinde Dobra, nur wenige Minuten von den Stadtgrenzen Stettins entfernt. Hier entsteht ein attraktives Wohnprojekt mit modernen Doppelhaushälften, das Komfort, Funktionalität und zeitgemäße Ausstattung harmonisch vereint. Die perfekte Wahl für Paare, Familien mit Kindern oder alle, die das städtische Leben hinter sich lassen möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur zu verzichten.

### Komfortables Wohnen auf ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Jedes Haus bietet ca. 66,73 m<sup>2</sup> nutzbare Fläche (ca. 75 m<sup>2</sup> Gesamtfläche) – klug geschnitten mit offenem Wohn-Essbereich und Küchenzeile, ideal für individuelle Gestaltung. Die großzügige Grundstücksfläche von 304 m<sup>2</sup> schafft zusätzlichen Raum für Erholung im Grünen.

### Hochwertige Ausstattung:

- **Fußbodenheizung**, betrieben mit umweltfreundlicher **Wärmepumpe** für angenehme Wärme in jedem Raum
- Elektrisch gesteuerte **Außenrollläden** an sämtlichen Fenstern
- **Frischluftsystem mit Wärmerückgewinnung (Rekuperation)** – für gesundes Raumklima
- Vorinstallierte **Alarmanlage** inklusive Zubehör für mehr Sicherheit
- **Videoüberwachungssystem** mit Rekorder – alles im Blick behalten
- **40 cm Wärmedämmung** mit Mineralwolle – für Energieeffizienz und Wohnkomfort
- Sonniger **Terrassenbereich** – ideal zum Entspannen oder Grillen
- Bewässerungssystem im **privaten Garten** – bequem und zeitgemäß

### Weitere Merkmale auf einen Blick:

- **Neubau** – Fertigstellung geplant für das **2. Quartal 2026**
- **Massive Bauweise** mit Silikatsteinen
- **Moderne Kunststofffenster**
- **Küche mit offenem Wohnkonzept**
- Privater **Garten** zur eigenen Nutzung
- Anschluss an **Starkstrom (400V)**
- **Gasanschluss, Gasterme mit zwei Heizkreisen**

### Investieren Sie in Ihre Zukunft

Ein attraktives Neubauprojekt in familienfreundlicher Umgebung mit idealer Anbindung an die Stadt. Profitieren Sie von moderner Technik, energieeffizienter Bauweise und hochwertigen Ausstattungsdetails.

Reservieren Sie Ihr neues Zuhause und gestalten Sie die Ausstattung ganz nach Ihren Wünschen!

## Szczegóły

**Immobilientyp:** Wohnung

**Gesamtfläche:** 75,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 304,00 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 2025

**Ausbaustandard:** Entwicklerstandard

**Gebäudestatus:** Entwicklerstandard

**Wandmaterial:** Silikat

**Küchentyp:** Kochnische

**Erdgeschoss:** Ja

**Anzahl der Etagen (einschließlich Erdgeschoss):** 1

**Ausstattung und Medien:**

- Warmwasserquelle: Gasterme mit zwei

Kreisläufen

- Heizung: Gas-Zentralheizung

- Stromanschluss mit 400V (Starkstrom):

Ja

- Gasanschluss: Ja

- Alarmanlage: Ja

- Videoüberwachung: Ja

- Fenster: Kunststofffenster

- Garten: Ja

**Zusätzliche Kosten:**

- Notargebühren: ca. €236 (PLN 1.000)

- Grundbucheintrag (KW): ca. €95 (PLN 400)

- Aufteilungskosten: ca. €118 (PLN 500)

## Cechy nieruchomości

Erdgeschoss Gas 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