



## Modernes Eckreihenhaus mit Garten, 2 Garagen und viel Platz in ruhiger Lage in Möhringen

**389,000 € (1,650,000 PLN)**

Rok budowy 2007 5 Pokoje ~212 m<sup>2</sup>

### Opis

**Modernes Eckreihenhaus in ruhiger Lage von Mierzyn – stilvoll, effizient und einladend**

Entdecken Sie dieses großzügige, hochwertig ausgestattete Eckreihenhaus mit einer Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup> auf einem gepflegten Grundstück von 436 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet viel Privatsphäre sowie entspannte Wohlfühlatmosphäre – ideal für Familien oder anspruchsvolle Individualisten.

Das Haus wurde 2007 erbaut und modernisiert. Es beeindruckt mit energieeffizienter Ausstattung, durchdachtem Grundriss und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten.

### Raumaufteilung

**Erdgeschoss:** - Eingangsbereich mit kleinem Bad inkl. Dusche und WC (2,28 m<sup>2</sup>) - Heller, großzügiger Wohnbereich (37 m<sup>2</sup>) mit Bio-Kamin und Zugang zur Terrasse (15 m<sup>2</sup>, Steinbelag) sowie zum Garten - Teiloffene Küche mit Fenster (13,83 m<sup>2</sup>), maßgefertigte Möblierung, inklusive Mikrowelle, Backofen, Kühl-/Gefrierkombination und Geschirrspüler (45 cm) - Wirtschaftliche Fußbodenheizung über Gasheizung, Bodenbelag: Terrakotta - Beleuchtung im Wohnzimmer sowie eine Rolllade steuerbar per App/Wi-Fi

**Obergeschoss:** - Drei geräumige Zimmer: 31,85 m<sup>2</sup>, 20,86 m<sup>2</sup> und 17,19 m<sup>2</sup>, zwei davon ausgestattet mit moderner Inverter-Klimaanlage (auch zum Heizen), Zugang zu einem Balkon (1,7 m<sup>2</sup>, Steinbelag) - Kleines Wohnzimmer mit Balkonzugang - Separate Ankleide - Heizraum mit moderner Vaillant ecoTEC24 Gastherme und zentraler Steuerung für Solaranlage - Boden aus Laminat und Keramikfliesen, ebenfalls mit Fußbodenheizung

**Dachgeschoss:** - Wohnlich ausgebauter, sehr heller Raum (10,57 m<sup>2</sup>) mit einem Panoramafenster an der Giebelseite und zwei Dachflächenfenstern – ideal als Büro, Gäste- oder Hobbyzimmer

### Garagen & Außenbereich

- Großer Garten rund ums Haus mit gepflegten Grünflächen auf Vorder- und Rückseite
- Zwei separate Garagen:
- Kleinere Garage (16 m<sup>2</sup>) mit elektr. Sektionaltor (Novoferm)
- Größere Garage (40 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum Dachboden (noch fertigzustellen), zwei Dachfenstern, elektrischem Novoferm-Tor und angrenzender Orangerie (8 m<sup>2</sup>). Errichtet im Jahr 2014
- Zwei Einfahrten mit großem, bequemen Vorplatz
- Insgesamt 4–5 Pkw-Stellplätze (2–3 auf dem Grundstück, 2 vor dem Zaun)

### Ausstattung & Besonderheiten

- Energieeffizientes Gebäude mit überdurchschnittlicher Isolierung
- Solarkollektor zur Warmwasserbereitung

- Heizsystem: Gas + Solar
- Material: POROTHERM-Ziegel, 5-Kammer-Kunststofffenster, Zementdachziegel
- Sicherheit: Einbruchhemmende Rollläden, zertifizierte Sicherheitstür (GERDA), Videogegensprechanlage, Alarmsystem mit Überwachungszentrale
- Internetanschluss vorhanden
- Energieausweis liegt vor
- Bezugsfrei ab: 02.11.2025

### Umgebung

Hervorragende Lage nahe Szczecin – ruhige Nachbarschaft mit niedriger Bebauung und unverbaubarem Weitblick auf eine Wiese hinter dem Grundstück. Der Ort ist sehr gut an die Infrastruktur angebunden, nur ca. 300 m entfernt befinden sich zwei Supermärkte (Netto, Biedronka) sowie zwei Buslinien mit schneller Verbindung ins Stadtzentrum.

### Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Der große zusätzliche Garagenbereich lässt sich flexibel in ein Büro, Fitnessstudio, Musikstudio oder z. B. ein kreatives Atelier umwandeln – Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt!

Ein wahres Highlight für alle, die modernes Wohnen mit Funktionalität und Raum zum Leben verbinden möchten.

## Szczegóły

### Eckdaten

- **Immobilienart:** Haus  
(Eckreihenhaus)
- **Verfügbar ab:** 02.11.2025
- **Gesamtfläche:** 212,00 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** 165,39 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 436,00 m<sup>2</sup>  
(rechteckig, Eigentumsgrundstück)
- **Baujahr:** 2007

- **Bauweise:** Massivbau (Ziegel)
- **Gebäudestandard:** Sehr gut
- **Zustand:** Sehr gut
- **Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 2

### Ausstattung

- **Dachbedeckung:** Betondachziegel
- **Küche:** Separate Küche mit Fenster
- **Fläche:** 13,83 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:**

- Wohnzimmer: 37,36 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1: 31,85 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2: 20,86 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 3: 17,19 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 4: 10,57 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer: 2**
- Badezimmer 1: 7,67 m<sup>2</sup>
- Badezimmer 2: 2,28 m<sup>2</sup>
- Ausstattung: Waschbecken, Waschmaschine, Handtuchheizkörper, Dusche, WC, Badewanne
- **Garderobe:** Ja
- **Balkon:** 1
- Fläche: 1,7 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** 1
- Fläche: 15 m<sup>2</sup>
- **Garten:** Ja

### Technische Ausstattung

- **Stromversorgung:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Internetanschluss:** Ja

### Haushaltsgeräte

- Waschmaschine: Ja
- Backofen: Ja
- Geschirrspüler: Ja

### Parkmöglichkeiten

- **Garage:** Ja
- **Stellplätze in der Garage:** 3

### Monatliche Nebenkosten

- Durchschnittliche monatliche Nebenkosten inkl. Heizung, Wasser, Müll, Strom usw.: ca. €470 (PLN 2.000)

## Cechy nieruchomości

Gas Garage Garten Garderobe 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