



## Modernes Doppelhaus in Möhringen: Familienfreundliches Wohnen nahe Natur und Infrastruktur

**274,000 € (1,160,000 PLN)**

Rok budowy 2025   5 Pokoje   ~101 m<sup>2</sup>

### Opis

**Modernes Doppelhaus in attraktiver Lage – bezugsfertig 2025**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses moderne Doppelhaus entsteht auf einem großzügigen, rechteckigen Grundstück mit einer Fläche von 329 m<sup>2</sup> – perfekt für Familien oder alle, die Wert auf Komfort, Energieeffizienz und modernes Design legen. Die ruhige, flache Lage bietet ideale Bedingungen für entspanntes Wohnen in naturnaher Umgebung.

**Eckdaten zum Haus:**

- **Wohnfläche:** 100,70 m<sup>2</sup>

- **Grundstücksfläche:** 329,00 m<sup>2</sup>
- **Typ:** Doppelhaushälfte
- **Baujahr:** 2025
- **Zustand:** im modernen, hochwertigen Baustandard (Ausbauhaus)
- **Etagenanzahl:** 1 + ausgebautes Dachgeschoss
- **Material:** massive Bauweise mit Ziegelmauerwerk
- **Dach:** Flachdach mit keramischen Dachziegeln in elegantem Anthrazit
- **Fenster:** Kunststofffenster, 3-fach verglast (Profil Salamander), mit elektrischem Rollladensystem
- **Terrassentüren:** Hebe-Schiebetürsystem (HS-System) in Anthrazitfarben
- **Heizung:** moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe
- **Energieversorgung:** Stromanschluss (400V), Gasanschluss vorhanden
- **Wasser & Abwasser:** städtische Versorgung
- **Internet, Kabel-TV, Alarmanlage, Videovorbereitung:** bereits installiert
- **Außenbereich:** Garten am hinteren Teil des Hauses, Garage, Zufahrt & Gehwege mit Rasengittersteinen & Pflastersteinen
- **Eingezäuntes Grundstück**

### Raumaufteilung:

#### Erdgeschoss:

- Hell und offen gestalteter **Wohn- und Essbereich** mit ca. 40,5 m<sup>2</sup>
- **Küche** mit Fenster – ca. 5 m<sup>2</sup>
- **Garderobe** – ca. 2,8 m<sup>2</sup>
- **Gäste-WC** – ca. 2,1 m<sup>2</sup>
- **Hauswirtschaftsraum** – ca. 0,7 m<sup>2</sup>

#### Obergeschoss:

- **Schlafzimmer 1:** ca. 12,0 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer 2:** ca. 10,4 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer 3:** ca. 8,8 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer 4 / Büro:** ca. 7,7 m<sup>2</sup>
- **Bad mit WC:** ca. 4,1 m<sup>2</sup>

### Highlights der Ausstattung:

- Solide gemauerte Wände – kein Kontakt zu Nachbar durch spezielle Dämmung (Styroportrennung: 18+2+18 cm)
- Wärmedämmende Fassade mit mineralischem Edelputz & PVC-Holzoptik-Paneelen
- Alle notwendigen Installationen vorbereitet: Wasser, Abwasser, Elektrik inkl. Kamera- und Alarminstallation
- Holz-Klapptreppe zum Dachboden
- Dachboden mit Gipskartondecke, bereits verspachtelt
- Fußboden aus geglättetem Beton

### Lage & Umgebung:

Die Immobilie liegt in einem ruhigen Wohngebiet mit sehr guter Infrastruktur. Alles Wichtige ist bequem erreichbar:

- **Öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Kindergärten und Universitäten** in unmittelbarer Nähe
- **Wald, Spielplatz und Apotheke** fußläufig erreichbar

Dieses Haus ist ideal für anspruchsvolle Käufer, die ein modernes Zuhause in einer ruhigen und gleichzeitig bestens angebundenen Umgebung suchen. Es bietet hervorragende Voraussetzungen für ein komfortables Familienleben.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

## Szczegóły

### Haus zum Verkauf – Doppelhaushälfte im modernen Baustandard

#### Allgemeine Informationen: -

- Immobilientyp: Doppelhaushälfte
- Baujahr: 2025
- Gesamtfläche: 100,60 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: 100,70 m<sup>2</sup>

- Grundstücksfläche: 329,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksform: Rechteckig
- Grundstückslage: Flaches Gelände

#### Ausstattung & Bauweise: - Standard: Entwicklertzustand

- Bauweise: Ziegelmauerwerk
- Dachbedeckung: Keramikziegel

- Bodenbelag: Beton
- Fenster: Kunststofffenster
- Anzahl der Etagen (inkl. EG): 1
- Dachgeschoss: Ausgebaut

**Innenausstattung:** - Küche mit Fenster,  
Fläche: 5 m<sup>2</sup>

- 2 Badezimmer (Flächen: 2,1 m<sup>2</sup> und 4,1 m<sup>2</sup>)
- Zimmergrößen: 40,5 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup>, 10,4 m<sup>2</sup>, 8,8 m<sup>2</sup>, 7,7 m<sup>2</sup>
- Garderobe: vorhanden

**Technische Ausstattung:** - Heizung:  
Wärmepumpe

- Elektrizität: vorhanden
- Starkstromanschluss (400V): vorhanden
- Wasseranschluss: städtisch
- Abwasser: städtisch
- Gasanschluss: vorhanden
- Lüftung: vorhanden
- Internet: verfügbar
- Kabelfernsehen: verfügbar
- Alarmanlage: vorhanden
- Videoüberwachung: vorhanden

**Außenbereich:** - Garage: vorhanden  
- Garten: vorhanden

- Zaun: Maschendrahtzaun
- Zufahrt: Ruhige Straße

**Lage & Umgebung:** - In der Nähe:  
Kindergarten, Grundschule, Hochschule,  
Wald, öffentlicher Nahverkehr, Spielplatz,  
Apotheke

**Zusätzliche Kosten:** - Preis für  
Wärmepumpe inkl. unterirdischem  
Speicher: €7.100 (PLN 30.000)  
- Preis für Fußbodenheizung: €3.550 (PLN  
15.000)

- Preis für Trennzaun mit Fundamenten:  
€1.180 (PLN 5.000)

- Preis für Elektroinstallation Ready-to-  
operate: €1.180 (PLN 5.000)

- Preis für SAT- und Netzwerkverkabelung  
(LAN): €470 (PLN 2.000)

- Preis für Trennwand im Dachgeschoss:  
€590 (PLN 2.500)

Erleben Sie ein modernes und  
energiesparendes Zuhause, ideal für  
Familien, in ruhiger, gut angebundener  
Lage mit umfangreicher Infrastruktur in der  
Nähe.

## Cechy nieruchomości

Gas Garage Garten Garderobe

## 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