



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

**401,000 € (1,699,000 PLN)**

Baujahr 1999   4 Zimmer   ~150 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**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 m<sup>2</sup>

- **Wohnfläche:** ca. 120 m<sup>2</sup>
- **Grundstück:** ca. 502 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>) und in den liebevoll angelegten Garten. Weitere Räume im Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit Windfang (ca. 2,5 m<sup>2</sup>)
- Gäste-WC (ca. 3 m<sup>2</sup>)
- Flur (ca. 8 m<sup>2</sup>)
- Heizungsraum mit Zugang zur Garage (ca. 24 m<sup>2</sup>)

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 m<sup>2</sup>) mit Dachflächenfenstern sowie ein modernes Familienbad (ca. 12,5 m<sup>2</sup>), ausgestattet mit:

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

Ein highlight ist der große Balkon (ca. 12 m<sup>2</sup>), der vom Schlafbereich zugänglich ist. Die Treppe zwischen den Etagen ist bequem und großzügig.

### Ausstattung & Technik

- Massive Bauweise mit Porothersm-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.

## Details

**Immobilienart:** Einfamilienhaus

**Verfügbar ab:** 17.06.2025

**Gesamtfläche:** 150,00 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 120,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 502,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksbreite:** 18,00 m

**Grundstückslänge:** 28,00 m

**Grundstücksform:** Rechteck

**Baujahr:** 1999

**Hauszustand:** Sehr gut

**Gebäudestandard:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Sonstiges

**Küchentyp:** Durchreiche

**Küchenfläche:** 28 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Badezimmerfläche:** 12,5 m<sup>2</sup>

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

**Anzahl der WCs:** 1

**WC-Fläche:** 3 m<sup>2</sup>

**Zimmergrößen:** 19 m<sup>2</sup> + 14 m<sup>2</sup> + 17 m<sup>2</sup> +  
16 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**Terrasse:** ja

**Anzahl Terrassen:** 1

**Terrassenfläche:** 12 m<sup>2</sup>

**Frühere Preisangabe:** €400.000 (PLN  
1.700.000)

## Eigenschaften der Immobilie

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.

## **Zusammenarbeit mit uns**

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet. Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.



**Lukasz Szulborski**

**+49 172 971 53 41**

Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3.69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.

## **Steuerliche Vorteile**

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.