



Neubau-Einfamilienhaus in Möhringen – naturnah wohnen mit urbaner Anbindung

223,000 € (950,000 PLN)

Baujahr 2025 5 Zimmer ~113 m²

Beschreibung

Einzigartiges Einfamilienhaus in idyllischer Lage – perfekt für Familien und Naturliebhaber

Willkommen zu einem besonderen Immobilienangebot, das ländlichen Charme mit der Nähe zur Stadt auf ideale Weise verbindet. Diese Immobilie befindet sich in einer malerischen Umgebung – umgeben von Natur, Ruhe und Weite, und dennoch nur wenige Minuten Fahrtzeit vom Stadtzentrum entfernt. Sie eignet sich hervorragend für Menschen, die in naturnaher Umgebung wohnen möchten, ohne auf die Vorteile urbaner Infrastruktur zu verzichten.

Das Haus

Das geplante Einfamilienhaus wird eine Nutzfläche von **m²** umfassen und auf einem

Grundstück von **m²** entstehen. Der Bau befindet sich im **Rohbauzustand**, so dass Sie die Innenräume nach ganz persönlichen Vorstellungen gestalten können. Die Architektur bietet großzügige Raumaufteilung sowie ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen.

Erdgeschoss – Raum für Begegnung und Funktionalität

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich mit Küche – das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für herrliches Tageslicht und lassen den Wohnraum mit dem Garten harmonieren. Die gut durchdachte Raumaufteilung schafft Weite und Gemütlichkeit und lädt zu gemeinsamen Stunden mit Familie und Freunden ein.

Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein weiterer Raum, ideal als Büro, Gästezimmer oder Home-Schooling-Bereich nutzbar. Ein angrenzendes Badezimmer sorgt für zusätzlichen Komfort und Funktionalität im Alltag.

Obergeschoss – Rückzugsort mit viel Stauraum

Das Obergeschoss umfasst mehrere Schlafzimmer – darunter eines mit Ankleidezimmer für optimale Ordnung und Übersicht. Zudem befindet sich hier ein weiteres Badezimmer, das direkt vom Flur zugänglich ist und den Wohnkomfort für alle Bewohner erhöht.

Ausstattungsdetails & Technik

- **Stellplätze** auf dem Grundstück
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen
- Beheizung und Warmwasser über **Wärmepumpe**
- **Smart-Home**-System vorbereitet
- **Videoüberwachung** mit Kameras und Recorder
- **Einbruchmeldeanlage** mit integrierten Sensoren
- Außenterrasse aus robusten **Solid 2.0 Opoczno**-Platten
- Hochwertige Elektroinstallation
- Elektrisch gesteuerte **Außenrollläden** an allen Fenstern
- Außenwände aus **Silikatblöcken**
- Dämmung: außen, Boden (EPS 100) und Dach (Mineralwolle)
- **Dachdeckung:** flache Elemente aus Keramik oder Beton

- Hauseingangstür mit Wärmedämmwert 0,8 Uw
- Vorbereitung für Photovoltaik-Anlage

Lage – Naturnah und dennoch angebunden

Die Lage vereint Ruhe und Erholung mit einer hervorragenden Anbindung an Szczecin. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung und Freizeitaktivitäten macht die Immobilie besonders attraktiv – sowohl für Familien mit Kindern als auch für Berufstätige im Homeoffice.

Geplante Fertigstellung: April 2026

Dieses Haus bietet Lebensqualität im Einklang mit der Natur – mit moderner Ausstattung, nachhaltiger Bauweise und flexibler Nutzung. Eine tolle Wahl für alle, die ein ruhiges Zuhause mit städtischer Nähe verbinden möchten.

Details

Immobilienart: Doppelhaushälfte

Warmwasserquelle: Städtisches Netz

Gesamtfläche: 112,77 m²

Heizung: Gaszentralheizung,

Grundstücksgröße: 300,00 m²

Wärmepumpe

Wohnfläche: 102,35 m²

Abwasser: Abwassersammelgrube

Haustyp: Doppelhaushälfte

(Sammelgrube)

Baujahr: 2025

Wasserversorgung: Städtische

Standard: Bauträgerstandard

Wasserversorgung

Bauzustand: Bauträgerstandard

Alarmanlage: Ja

Bauweise / Wandmaterial: Silikatsteine

Videoüberwachung: Ja

Küchentyp: Offene Küche

Fenstertyp: Kunststofffenster

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):

Dachdeckung: Dachziegel

1

Eigenschaften der Immobilie

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.



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.

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.