



## Lichtdurchflutete Maisonettewohnung in ruhiger Familienlage in Möhringen

**283,000 € (1,199,000 PLN)**

Baujahr 2000   5 Zimmer   ~158 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### **Zweistöckige, lichtdurchflutete Wohnung in ruhiger Familienlage**

Zum Verkauf steht eine großzügige, zweigeschossige Wohnung in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohnviertel, das durch durchdachte Architektur und viel Grün besticht. Diese besondere Immobilie beeindruckt durch ihre funktionale Raumaufteilung sowie durch ihre außergewöhnliche Helligkeit und Privatsphäre.

Dank über 20 Fenstern – darunter große PVC-Fenster und hochwertige Dachfenster aus Holz – wird jede Ecke der Wohnung mit natürlichem Licht durchflutet. Bereits am frühen Morgen entsteht eine warme, einladende Atmosphäre. Besonders hervorzuheben ist das Fehlen eines direkten Gegenübers – keine Fenster-Fenster-Situation – was zusätzlichen Wohnkomfort und Privatsphäre garantiert.

Diese charmante Wohnung ist perfekt für alle, die Ruhe, Geborgenheit und Abstand vom städtischen Trubel suchen, ohne auf eine gute Lage zu verzichten.

### Raumaufteilung

#### Erste Ebene:

- Geräumiger Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- Offene, voll ausgestattete Küche
- Essbereich mit großen Fenstern
- Schlafzimmer oder Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Flur mit Stauraumlösungen

#### Zweite Ebene:

- Zwei weitere Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Offene Galerie mit Blick auf das Wohnzimmer
- Abstellraum

Die offen gestaltete Galerie schafft ein Gefühl von Weite und verbindet die beiden Etagen auf harmonische Weise.

### Ausstattung und Komfort

Die Wohnung verfügt über zwei unabhängige Heizsysteme:

- Einen modernen Kaminofen mit Warmluftverteilung
- Eine zentrale Heizungsanlage

Zusätzlich wurde im ersten Stock eine Fußbodenheizung für noch mehr Wohnkomfort installiert.

### Zusätzlicher Komfort

Optional kann ein geräumiger Tiefgaragenstellplatz für **€23.240 (PLN 99.000)** erworben werden. Dieser verfügt über ein separates Grundbuch.

## Betriebskosten

Die monatlichen Betriebskosten betragen ca. **€150 (PLN 640)** und beinhalten u. a.:

- Betrieb und Instandhaltung der Gemeinschaftsbereiche
- Rücklagen für Instandhaltungsarbeiten
- Reinigung des Treppenhauses
- Müllentsorgung
- Vorauszahlungen für Wasserverbrauch

Diese lichtdurchflutete, durchdachte Wohnung ist ein wahres Zuhause – ideal für Familien, Paare oder Berufstätige im Homeoffice, die eine ruhige und grüne Lage schätzen.

## Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Gesamtfläche:** 157,50 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2000

**Zustand:** Sehr gut

**Baumaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Offene Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**

1

**Warmwasserbereitung:** Elektroboiler

**Heizung:** Kamin, Elektrische

Zentralheizung, Fußbodenheizung

### **Ausstattung:**

- Kühlschrank: Ja

- Backofen: Ja

- Geschirrspüler: Ja

- Elektroherd: Ja

- Gegensprechanlage: Ja

- Garage: Ja

### **Lage:**

- Nächster Laden: in der Nähe

- Öffentliche Verkehrsmittel: in der Nähe

## Eigenschaften der Immobilie

Garage

## 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.