



## **Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Toplage von Möhringen mit vielseitigen Optionen**

**614,000 € (2,600,000 PLN)**

Baujahr 2008   8 Zimmer   ~298 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Großzügiges Einfamilienhaus in hervorragender Lage – Ideal für Familien oder als Investition**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses freistehende Einfamilienhaus wurde 2008 in solider Bauweise errichtet und überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine ruhige, attraktive Lage in einem Wohngebiet mit Einfamilienhäusern – ideal für Familien, Naturfreunde oder als Investitionsobjekt für Vermietung, z. B. an NATO-Mitarbeiter.

## Lage und Grundstück

Das Anwesen liegt auf einem leicht erhöhten, ebenen Grundstück von ca. 1.040 m<sup>2</sup> mit gepflegtem, schön angelegtem Garten und Zierpflanzen. Ein Zufahrtsweg in Form einer ruhigen Sackgasse führt zum Haus. Das Grundstück ist von einer eleganten Mauer mit dekorativen Schmiedegittern umgeben. Ein elektrisches Einfahrtstor sorgt für Komfort und Sicherheit.

## Architektur und Ausstattung

Das Haus mit einer Gesamtfläche von ca. 298,5 m<sup>2</sup> (davon ca. 261,3 m<sup>2</sup> Nutzfläche) wurde aus langlebigen Materialien gebaut. Der massive Baukörper besteht im Erdgeschoss aus Kalksandstein, das Obergeschoss wurde mit Porotherm-Ziegeln errichtet. Die Dämmung besteht aus einer 15 cm dicken Mineralwolle-Schicht sowie einer stilvollen Klinkerfassade im Erdgeschoss. Die Tragdecken sind aus Stahlbeton gefertigt.

Das Dach ist mit hochwertiger Keramikziegel eingedeckt, eine stabile Holzdachkonstruktion sorgt für Langlebigkeit. Mahagonifenster mit elektrischen, einbruchhemmenden Rollläden (zweikreisig steuerbar) und Mahagonifensterbänke (6 cm stark) unterstreichen die hochwertige Ausstattung. Der Dachboden ist voll isoliert (25 cm Mineralwolle) und begehbar.

Eine moderne Alarmanlage mit Fensterkontakte sowie ein Videosprechanlage erhöhen die Sicherheit.

## Raumaufteilung

### Erdgeschoss (ca. 157,5 m<sup>2</sup> + 37,2 m<sup>2</sup> Garage):

- Heller Wohnbereich (26,12 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur Terrasse
- Essbereich (15 m<sup>2</sup>), offen zum Wohnzimmer
- Separate Küche (10,51 m<sup>2</sup>)
- Drei Zimmer mit eigenem WC (insg. 53,7 m<sup>2</sup>) und separatem Eingang – ideal zur Vermietung oder Nutzung als eigenständige Wohneinheit, inkl. separater Strominstallation
- Flur, Garderobe (15,13 m<sup>2</sup>), Gäste-Bad mit Dusche (4,19 m<sup>2</sup>)
- Hauswirtschaftsraum mit Heizungsanlage und Waschbereich (6,64 m<sup>2</sup>)

- Große Doppelgarage (37,2 m<sup>2</sup>)

## Obergeschoss (ca. 103,8 m<sup>2</sup>):

- Zwei Schlafzimmer (18,67 m<sup>2</sup> und 18,25 m<sup>2</sup>), eines mit Ankleidezimmer (5,27 m<sup>2</sup>)
- Gästezimmer (14,12 m<sup>2</sup>)
- Elternschlafzimmer (14,92 m<sup>2</sup>) mit eigenem Bad (5,73 m<sup>2</sup>) und Ankleideraum (3,37 m<sup>2</sup>)
- Großzügiges Familienbad (12,55 m<sup>2</sup>)
- Flur mit Zugang zum Dachboden

## Innenausbau

Im Erdgeschoss befinden sich großformatige, geschliffene Feinsteinzeugfliesen auf ca. 90 m<sup>2</sup>. Küche, Bäder und WC sind hochwertig verfließt. Teilweise sind die Innenräume bereits gestrichen (Küche mit Essbereich, Garderobe, Flur sowie zwei Zimmer der abgetrennten Einheit). Massivholztreppen aus Buchenholz führen ins Obergeschoss.

## Technik und Energie

Die Beheizung erfolgt über eine moderne, energiesparende Gas-Brennwerttherme mit Warmwasserspeicher. Ein selbstreinigender Wasserfilter sorgt für sauberes Trinkwasser. Anschlüsse für Elektrizität, Erdgas, Trinkwasser und Kanalisation sind vorhanden. Internet und Kabelfernsehen sind ebenfalls verfügbar.

## Weitere Highlights

- Terrassenzugang vom Wohn- und Essbereich
- Hochwertige Bauweise – monolithische Beton-Gesimsplatten, massive Decken
- Benutzerfreundliches Raumkonzept mit klarer Trennung der Nutzungsbereiche
- Vielseitige Nutzung möglich: ideal als großes Einfamilienhaus oder zur Aufteilung in zwei oder drei separate Wohneinheiten

Lassen Sie sich von diesem besonderen Objekt begeistern – ein Haus mit vielen Möglichkeiten in hervorragendem Zustand und einer hervorragenden Lage. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigstermin!

## Details

**Immobilienart:** Einfamilienhaus

**Grundstückslage:** Ebenes Gelände

**Gesamtfläche:** 298,50 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 1.040,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteckig

**Nutzfläche:** 261,30 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Anteil am Grundstück:** 1

**Haustyp:** Freistehend

**Baujahr:** 2008

**Standard:** Sehr gut

**Gebäudezustand:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Separat

**Küchenfläche:** 10,51 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Badezimmer:** 4

**Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 1

**Warmwasserquelle:** Gasdurchlauferhitzer

(2-Kreislauf)

**Heizung:** Gaszentralheizung

**Stromanschluss:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Kanalisation:** Öffentlich

**Wasserversorgung:** Stadtwasser

**Internet:** Ja

**Kabelfernsehen:** Ja

**Alarmanlage:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Dacheindeckung:** Keramische Dachziegel

**Dachboden:** Ausgebaut

**Zaunart:** Gemischt

**Garage:** Ja

**Anzahl der Garagenplätze:** 2

**Garten:** Ja

**Ankleidezimmer:** Ja

**Terrasse:** Ja

**Anzahl der Terrassen:** 1

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   Garage   Garten   Garderobe   Terrasse

## 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.