



## **Luxusvilla mit Spa, Pool und Gartenparadies in Möhringen – stilvoll wohnen auf 740 m<sup>2</sup>**

**1,700,000 € (7,200,000 PLN)**

Baujahr 2010   7 Zimmer   ~740 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Luxuriöses Einfamilienhaus mit Spa, Pool und großzügigem Garten nahe Szczecin**

Willkommen in einer Oase des Komforts und der Eleganz: Dieses exklusive Anwesen vereint stilvolles Wohnen, Privatsphäre und eine durchdachte Raumaufteilung auf höchstem Niveau. Gelegen in Mierzyn, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum Szczecins entfernt, umgeben von gepflegtem Grün und weiteren Einfamilienhäusern, bietet dieses Haus eine beeindruckende Wohnfläche von 740 m<sup>2</sup> auf einem traumhaften Grundstück von 4.667 m<sup>2</sup>.

## Höchster Wohnkomfort auf einer Ebene

Bereits beim Betreten offenbart sich die Großzügigkeit des Hauses: Der offene Wohnbereich von über 100 m<sup>2</sup> umfasst:

- ein helles Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse,
- eine hochwertige Küche mit Kochinsel, Einbauschränken und kompletter Ausstattung (renoviert vor 5 Jahren),
- einen stilvollen Essbereich mit einem Tisch aus 450 Jahre alter Eiche,
- eine Bar und eine gemütliche Kamin-Ecke mit Spatherm-Kamin (120 cm Breite).

Zusätzlich befindet sich auf dieser Ebene: - ein separater Büroraum mit Billardtisch (mit Zugang zur Terrasse),  
- ein Gäste-WC.

## Wellness-Paradies im eigenen Zuhause

Ein Highlight ist die private Wellnesszone mit:

- einem beheizten, überdachten Pool (50 m<sup>2</sup>, Maße: 5 x 10 m, Tiefe: 120–160 cm),
- einem Solebereich,
- einem professionellen Saunabereich mit Trockensauna (mit Aufgussfunktion), Infrarotkabine, Dusche und WC,
- einem komplett ausgestatteten Fitnessraum mit speziellem Bodenbelag, wie er in professionellen Studios verwendet wird.

## Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten

Das Haus bietet Raum für Familie und Gäste:

- zwei komfortable Gästezimmer,
- ein luxuriöses Hauptschlafzimmer mit zwei begehbaren Kleiderschränken und eigenem Spa-Badezimmer, ebenfalls mit Terrassenzugang,
- einen abgeschlossenen Wohnbereich für Haushaltsmitglieder mit separatem Wohnzimmer, Schlafzimmer und Bad.

### **Outdoor-Genuss pur**

Für entspannte Stunden im Freien sorgen zahlreiche Wohlfühlzonen, darunter:

- eine großzügige Terrasse (80 m<sup>2</sup>) aus Lastrico-Naturstein, teilweise überdacht, mit moderner Fontäne, Kamin und eigener Räucherkammer,
- ein Lagerfeuerplatz mit Blick auf ein Boule-Spielfeld,
- ein aufwendig gestalteter Garten mit vielfältiger Bepflanzung: Weiden, Birken, Thujen, Olivenbaum, Kakipflaume, Yuccas und Palmen. Die Palmen befinden sich in eigens errichteten Gewächshäusern mit Beheizung – perfekte Überwinterung garantiert.

### **Viel Platz für Fahrzeuge und mehr**

Das Anwesen verfügt über zwei separate Zufahrten und zwei Doppelgaragen mit Platz für insgesamt vier Fahrzeuge. Einer der Garagenbauten ist freistehend und bietet Ausbaupotenzial – ideal für Autoliebhaber mit größerer Sammlung.

---

**Baujahr:** 2010

**Grundstücksfläche:** 4.667 m<sup>2</sup>

**Gesamtnutzfläche:** 740 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 740 m<sup>2</sup>

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

**Anzahl Badezimmer:** 3

**Garagen:** 2 (Platz für 4 Fahrzeuge)

**Bauweise:** Ziegel

**Zustand:** neuwertig

**Grundstückseigentum:** Eigentum

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Haus begeistern – eine besondere Immobilie für Anspruchsvolle, die Wert auf Design, Raum und Erholung legen. Ein virtuelles Besichtigungserlebnis steht für Sie bereit.

## Details

**Traumhaus in idealem Zustand –  
Großzügige Villa auf 4.667 m<sup>2</sup>  
Grundstück**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!  
Dieses freistehende Einfamilienhaus  
befindet sich auf einem beeindruckenden  
Grundstück von 4.667 m<sup>2</sup> und bietet eine  
großzügige Wohnfläche von 740 m<sup>2</sup>. Das  
Anwesen ist perfekt für alle, die Komfort,  
Stil und viel Platz suchen.

### Grunddaten

- **Immobilienart:** Haus (freistehend)
- **Nutzfläche / Wohnfläche:** 740 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 4.667 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2010
- **Bauweise:** Massivbau (Ziegel)
- **Eigentumsform:** Eigentum
- **Anzahl Etagen (inkl.  
Erdgeschoss):** 1
- **Badezimmer:** 3

- **Garage:** Ja, Platz für 4 Fahrzeuge

### Ausstattung und Zustand

Das Haus befindet sich in einem **idealen Zustand** – sowohl innen als auch außen. Es wurde mit hochwertigen Materialien gebaut, ist sehr gepflegt und sofort bezugsbereit. Großzügige Räume, durchdachte Architektur und lichtdurchflutete Wohnbereiche zeichnen diese Immobilie aus.

Die **vier Garagenplätze** bieten viel Komfort für Ihre Fahrzeuge oder zusätzlichen Stauraum. Sowohl das Haus als auch das Grundstück bieten zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als luxuriöses Familienanwesen oder stilvolle Residenz mit viel Privatsphäre.

Zögern Sie nicht, dieses besondere Objekt genauer kennenzulernen!

## 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.



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.