



## Bezugsfertige 4-Zimmer-Gartenwohnung mit Stellplätzen in ruhiger Lage in Möhringen

**182,000 € (770,000 PLN)**

Baujahr 2025   4 Zimmer   ~78 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Bezaubernde 4-Zimmer-Wohnung mit Garten und zwei Stellplätzen in Mierzyn**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer ruhigen und attraktiven Wohngegend von Mierzyn bei Stettin! Diese moderne, bezugsfertige 4-Zimmer-Wohnung mit eigenem Garten bietet Ihnen Komfort, Privatsphäre und hervorragende Anbindung an die Stadt.

### Highlights auf einen Blick

- **Wohnfläche:** 77,75 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** ca. 102 m<sup>2</sup>
  - davon **Garten:** ca. 52 m<sup>2</sup>

- **Zwei Stellplätze im Preis inbegriffen**
- **Neubau (Fertigstellung 2025)**
- **Heizung:** Fußbodenheizung mit energieeffizienter Wärmepumpe
- **Zustand:** Ausbauhaus (bezugsfertig nach Ihren Wünschen)

### Raumaufteilung

**Erdgeschoss:** - Geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche – 39,65 m<sup>2</sup>

- Gäste-WC – 1,68 m<sup>2</sup>

**Obergeschoss:** - Schlafzimmer – 9,80 m<sup>2</sup>

- Kinder-/Arbeitszimmer – 9,80 m<sup>2</sup>

- Weiteres Zimmer – 7,77 m<sup>2</sup>

- Badezimmer mit Badewanne oder Dusche – 6,35 m<sup>2</sup>

- Flur – 2,70 m<sup>2</sup>

### Ausstattungsmerkmale

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum eigenen Garten
- Große Fenster für viel Tageslicht und ein angenehmes Raumgefühl
- Modernes und funktionales Raumkonzept
- Zwei private Außenstellplätze inklusive
- Ruhige, familienfreundliche Nachbarschaft
- Kleine Wohnanlage (nur 3 Doppelhäuser + 1 Einzelhaus)
- Helle, lichtdurchflutete Räume

### Lage

Mierzyn ist eine der beliebtesten Wohngegenden im Umland von Stettin – ideal für Familien, Paare und Singles, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

**In unmittelbarer Nähe finden Sie:** - Kindergärten und Schulen

- Medizinische Einrichtungen
- Einkaufszentren und Supermärkte (Lidl, Biedronka, Netto)
- Öffentliche Verkehrsmittel mit direkter Verbindung ins Stadtzentrum
- Gute Anbindung an Hauptverkehrsstraßen

Genießen Sie den Komfort einer eigenen Grünfläche, hochwertigen Neubau-Standards und einer hervorragenden Lage – ein idealer Ort zum Leben und Wohlfühlen!

### Investition und Finanzierung

Gerne beraten wir Sie persönlich zu Finanzierungsmöglichkeiten und begleiten Sie bei jedem Schritt zum neuen Eigentum.

**Nebenkosten zum Beispiel:** - Keine monatlichen Hausgeldkosten

- Notar- und Kaufnebenkosten separat

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins – wir freuen uns auf Sie!

### Details

**Objektart:** Wohnung

**Gesamtfläche:** 77,75 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2025

**Ausstattungsstandard:** Ausbaustufe vom Bauträger

**Wandmaterial:** Sonstige

**Küchentyp:** Mit Fenster

**Erdgeschoss:** Ja

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**  
2

**Garagenstellplatz:** Ja

**Anzahl der Parkplätze:** 1

Ein modernes Neubauapartment mit großzügigen 77,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss eines zweigeschossigen Wohngebäudes. Die Wohnung wird im hochwertigen Bauträgerstandard übergeben und bietet Ihnen die

Möglichkeit zur freien Gestaltung des Innenausbaus.

Besonderer Komfort entsteht durch die Fenster in der Küche, die für angenehmes Tageslicht sorgen, sowie durch das durchdachte Raumkonzept, das Ihnen maximale Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das Gebäude wird aus soliden, modernen Materialien errichtet und entspricht neuesten Bauanforderungen.

Zur Wohnung gehört ein Garagenstellplatz, der Ihnen bequemes Parken ermöglicht.

**Preis für den Stellplatz:** €8.200 (PLN 35.000)

Ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder alle, die modernes Wohnen in einem neu entstehenden Gebäude bevorzugen.

Fertigstellung des Objekts ist für 2025  
geplant.

## **Eigenschaften der Immobilie**

Erdgeschoss   Garage   Garten

## 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.