



## Modernes Doppelhaus mit Garten und Top-Ausstattung in ruhiger Lage bei Möhringen

**193,000 € (819,000 PLN)**

Baujahr 2025   4 Zimmer   ~75 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Ihr neues Zuhause in Mierzyn – Modernes Doppelhaus mit Garten

Willkommen in Mierzyn – einer ruhigen, aufstrebenden Ortschaft in der Gemeinde Dobra, nur wenige Minuten von den Stadtgrenzen Stettins entfernt. Hier entsteht ein attraktives Wohnprojekt mit modernen Doppelhaushälften, das Komfort, Funktionalität und zeitgemäße Ausstattung harmonisch vereint. Die perfekte Wahl für Paare, Familien mit Kindern oder alle, die das städtische Leben hinter sich lassen möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur zu verzichten.

## Komfortables Wohnen auf ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Jedes Haus bietet ca. 66,73 m<sup>2</sup> nutzbare Fläche (ca. 75 m<sup>2</sup> Gesamtfläche) – klug geschnitten mit offenem Wohn-Essbereich und Küchenzeile, ideal für individuelle Gestaltung. Die großzügige Grundstücksfläche von 304 m<sup>2</sup> schafft zusätzlichen Raum für Erholung im Grünen.

### Hochwertige Ausstattung:

- **Fußbodenheizung**, betrieben mit umweltfreundlicher **Wärmepumpe** für angenehme Wärme in jedem Raum
- Elektrisch gesteuerte **Außenrollläden** an sämtlichen Fenstern
- **Frischluftsystem mit Wärmerückgewinnung (Rekuperation)** – für gesundes Raumklima
- Vorinstallierte **Alarmanlage** inklusive Zubehör für mehr Sicherheit
- **Videoüberwachungssystem** mit Rekorder – alles im Blick behalten
- **40 cm Wärmedämmung** mit Mineralwolle – für Energieeffizienz und Wohnkomfort
- Sonniger **Terrassenbereich** – ideal zum Entspannen oder Grillen
- Bewässerungssystem im **privaten Garten** – bequem und zeitgemäß

### Weitere Merkmale auf einen Blick:

- **Neubau** – Fertigstellung geplant für das **2. Quartal 2026**
- **Massive Bauweise** mit Silikatsteinen
- **Moderne Kunststofffenster**
- **Küche mit offenem Wohnkonzept**
- Privater **Garten** zur eigenen Nutzung
- Anschluss an **Starkstrom (400V)**
- **Gasanschluss, Gastherme mit zwei Heizkreisen**

### Investieren Sie in Ihre Zukunft

Ein attraktives Neubauprojekt in familienfreundlicher Umgebung mit idealer Anbindung an die Stadt. Profitieren Sie von moderner Technik, energieeffizienter Bauweise und hochwertigen Ausstattungsdetails.

Reservieren Sie Ihr neues Zuhause und gestalten Sie die Ausstattung ganz nach Ihren Wünschen!

## Details

**Immobilientyp:** Wohnung

**Gesamtfläche:** 75,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 304,00 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 2025

**Ausbaustandard:** Entwicklerstandard

**Gebäudestatus:** Entwicklerstandard

**Wandmaterial:** Silikat

**Küchentyp:** Kochnische

**Erdgeschoss:** Ja

**Anzahl der Etagen (einschließlich Erdgeschoss):** 1

### Ausstattung und Medien:

- Warmwasserquelle: Gastherme mit zwei

### Kreisläufen

- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Stromanschluss mit 400V (Starkstrom): Ja
- Gasanschluss: Ja
- Alarmanlage: Ja
- Videoüberwachung: Ja
- Fenster: Kunststofffenster
- Garten: Ja

### Zusätzliche Kosten:

- Notargebühren: ca. €236 (PLN 1.000)
- Grundbucheintrag (KW): ca. €95 (PLN 400)
- Aufteilungskosten: ca. €118 (PLN 500)

## Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss   Gas   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.



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.