



## Marienthal: Modernes Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Seenähe

**437,000 € (1,850,000 PLN)**

Baujahr 2012    5 Zimmer    ~205 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Modernes Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Lage – nur 5 Minuten vom See entfernt**

Willkommen in diesem gepflegten und hochwertigen Einfamilienhaus, das Familien, Ruhesuchende sowie Menschen mit dem Wunsch nach einem Gäste- oder separaten Arbeitsbereich gleichermaßen begeistert. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße, nur wenige Minuten zu Fuß von einem herrlichen Badestrand entfernt – ideal um den Tag mit einem Spaziergang oder einer Tasse Kaffee auf dem sonnigen Süd-Terrassensitzplatz zu beginnen.

### Das Haus

- **Gesamtfläche:** 204,65 m<sup>2</sup>

- **Nutzfläche:** 151,14 m<sup>2</sup>
- **Grundstück:** 956 m<sup>2</sup> (rechteckig, eben, voll erschlossen)
- **Baujahr:** 2012
- **Zustand:** Sehr guter Standard, bezugsfertig ohne Renovierungsbedarf

### Raumaufteilung

- **4 großzügige Schlafzimmer:** 35,7 m<sup>2</sup>, 15,8 m<sup>2</sup>, 17 m<sup>2</sup>, 17,4 m<sup>2</sup>
- **2 komfortabel ausgestattete Bäder:** 7,5 m<sup>2</sup> und 9,6 m<sup>2</sup>
- **Zusätzliches Gäste-WC**
- **Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin**
- **Halb offene Küche mit stilvollem Frühstücksbar – ca. 15,8 m<sup>2</sup>**
- **Essbereich angrenzend an den Wohnraum**
- **Sonnenterrasse auf der Südseite**
- **1 Balkon mit Blick ins Grüne**

Ein besonderes Highlight: Es besteht die Möglichkeit, einen separaten Wohnbereich mit eigenem Eingang, Badezimmer und Küchenanschluss zu gestalten – ideal für Gäste, Senioren, Homeoffice oder zur Vermietung.

### Ausstattung & Technik

- **Hochwertige Bauweise:** Keramzitbeton & Mineralwolle + Silikatputz – atmungsaktiv, besonders allergikerfreundlich
- **Dach:** Robuste keramische Dachziegel (Fa. Röben)
- **Fußbodenheizung:** Im Erdgeschoss und in den Bädern
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung mit neuem 2-Kreis-Brennwertkessel, Kamin mit Wasserwärmetauscher, zusätzlich Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung
- **Steuerung über App möglich**
- **Fenster:** Kunststoff-Isolierverglasung
- **Bodenbeläge:** Holzpaneele, Massivholztreppe aus Erle
- **Alarmanlage & Kamerasystem**
- **Internetanschluss vorhanden**

Der Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser lag in den letzten Jahren bei nur ca. €590–€710 (PLN 2.500–3.000) jährlich – dank effizienter Bauweise und moderner Technik.

### Außenbereich

- **Wunderschön angelegter Garten:**
- Großer Spielplatz mit Holz-Spielhaus und Schaukeln
- Gemüsegarten
- Obstbäume, Ziersträucher und Blumen sorgen für Privatsphäre und ein angenehmes Klima
- Entspannungsbereich mit Lounge-Möglichkeiten
- **Terrasse:** Sonnig gelegen, perfekt für Mahlzeiten im Freien oder gesellige Abende
- **Zwei Stellplätze in separatem Blech-Garagenbau (freistehend)**
- **Großes Holz-Nebengebäude als Lager oder Werkstatt**
- **Gemischte Einfriedung des Grundstücks**

### Lage & Umgebung

- **Wohngegend:** Ruhiges, gepflegtes Villenviertel
- **Entfernung zum See und Strand:** ca. 250–300 m, zu Fuß in 5 Minuten erreichbar
- **Infrastruktur in der Nähe:**
- Schulen & Kindergärten
- Supermärkte: Biedronka, Netto, 2x Dino, Żabka
- Arztpraxis
- **Verkehrsanbindung:**
- Nur 5 km zur S10 Schnellstraße (Zubringer Stargard – Szczecin)
- 17 km nach Szczecin (Stettin) Słoneczne
- Bahnhof Miedwiecko (SKM): ca. 2 km entfernt – schnelle Anbindung an die Region

### Weitere Informationen

- **Bezugsfrei ab:** 12.11.2025
- **Rechtliche Lage:** Volleigentum, lastenfrei, mit Grundbuch
- **Dokumentation:** Ausführliche Baudokumentation inkl. Fotos aller Bauphasen und Grundriss verfügbar

Dieses Haus bietet höchsten Wohnkomfort, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine traumhafte Lage in Seenähe. Ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die stilvoll leben möchten. Lassen Sie sich dieses attraktive Angebot nicht entgehen!

## Details

### Einfamilienhaus mit großzügigem Garten und hochwertiger Ausstattung

**Verfügbar ab:** 12.11.2025

**Wohnfläche:** 151,14 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche:** 204,65 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 956,00 m<sup>2</sup>

(rechteckig, flaches Gelände)

**Baujahr:** 2012

**Anzahl Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):**

1

**Zustand:** Sehr guter Standard und sehr guter Bauzustand

**Dachbedeckung:** Keramische Dachziegel

**Fenster:** Kunststofffenster

**Fußboden:** Paneele

**Dachgeschoss:** Ausgebaut und nutzbar

**Energieversorgung:** Stromanschluss, Gasanschluss

**Wasser:** Städtische Wasserversorgung

**Abwasser:** Städtische Kanalisation

**Internet:** vorhanden

### Innenausstattung

- **Zimmergrößen:**
- Wohnzimmer: 35,7 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 17 m<sup>2</sup> + 17,4 m<sup>2</sup>
- Weitere Zimmer: 15,8 m<sup>2</sup> + 7,8 m<sup>2</sup>

- **Küche:** 15,8 m<sup>2</sup>
- Voll ausgestattet mit Kühlschrank, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler
- **Badezimmer:**
- 2 Badezimmer (7,5 m<sup>2</sup> + 9,6 m<sup>2</sup>)
- Ausstattung: Waschbecken, Badewanne, Dusche, WC, Fenster
- Zusätzlich 1 separates WC
- **Heizung:**
- Gas-Zentralheizung
- Fußbodenheizung
- Kamin
- **Sicherheitsausstattung:**
- Alarmanlage
- Videoüberwachung

### Außenbereich

- **Garage:** Freistehend, Platz für 2 Fahrzeuge
- **Terrasse:** 1 vorhanden
- **Balkon:** 1 vorhanden
- **Garten:** Ja
- **Wirtschaftsraum:** Ja
- **Grundstückseigentum:** Eigentum
- **Zaun:** Mischung verschiedener Materialien

**Monatliche Betriebskosten**

- **Gas – Heizen, Warmwasseraufbereitung und Kochen:** ca. €189 (PLN 800) im Winter, ca. €24 (PLN 100) im Sommer

- **Strom:** ca. €71 (PLN 300)
- **Wasser und Abwasser:** ca. €40 (PLN 170)
- **Müllentsorgung:** ca. €9,20 (PLN 39) pro Person

**Eigenschaften der Immobilie**

Gas   Garage   Garten   Kamin   Terrasse

## **Marienthal**

Morzyczyn (deutsch Marienthal) liegt am Ufer des Sees Miedwie, umgeben von dichten Wäldern. Klares Wasser, Sandstrände und ausgebaute Wanderwege schaffen ein perfektes Urlaubsambiente. Hier entstehen exklusive Seegrundstücke für Ihr Traumferienhaus.

## **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.