



## Großzügiges 3-Zimmer-Gartenapartment in ruhiger Wohnlage von Möhringen

**224,000 € (950,000 PLN)**

Baujahr 2005   3 Zimmer   ~85 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Komfortables Erdgeschossapartment mit großem Garten in Mierzyn

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gepflegte 3-Zimmer-Apartment mit ca. 84,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines soliden Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2005 im beliebten Stadtteil Mierzyn (ul. Grafitowa). Der Clou: ein großzügiger Garten mit ca. 140 m<sup>2</sup> Fläche zur exklusiven Nutzung!

#### Highlights der Immobilie:

- **Ursprünglich 4-Zimmer-Wohnung**, aktuell als 3-Zimmer-Apartment genutzt – die ursprüngliche Raumaufteilung lässt sich bei Bedarf leicht wiederherstellen.

- **Geräumiges Wohnzimmer (ca. 24 m²)** mit hochwertigem Bambusparkett und Zugang zu einem großen, gemütlichen Eckbalkon. Eine klare Zweigliederung trennt den Wohnbereich von einem großzügigen Essbereich.
- **Zwei Schlafzimmer:** Ein lichtdurchflutetes Hauptschlafzimmer mit ca. 22 m² und Blick in den Garten sowie ein weiteres Zimmer mit ca. 11 m². Beide mit widerstandsfähigem Laminatboden großer Abriebklasse.
- **Moderne Küche mit Essbereich (ca. 16 m²)** – komplett ausgestattet mit maßgefertigter Einbauküche und Elektrogeräten. Der Boden ist mit stilvoller spanischer Terrakotta gefliest. Ein direkter Zugang führt auf eine gemütliche Holzterrasse mit Treppe in den Garten.
- **Badezimmer (ca. 5,5 m²)** mit Badewanne, Waschbecken, WC, Bidet und Platz für Ihre Waschmaschine. Ein moderner, zweifunktionaler Gas-Brennwertkessel sorgt für angenehme Wärme und Warmwasser.
- **Großer Eingangsbereich** mit viel Stauraum dank eines großflächigen Einbauschranks im Komandor-Stil.

### Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Alle Fenster sind aus langlebigem PVC.
- Die Innentüren sind im eleganten Calvados-Farbton gehalten.
- Hochwertige Wandgestaltung: Glatt verputzte, stilvoll gestrichene oder tapezierte Wände.
- **Sicherheit:** Eingangstür in Dierre-Sicherheitsausführung.
- **Kellerraum mit ca. 7,8 m²**, ideal als Stauraum oder Hobbyraum.
- **Privater Garten (ca. 140 m²)** mit liebevoll angelegtem Bewuchs: Ziersträucher und Obstbäume (Kirsche, Sauerkirsche, Apfelbaum). Direkt zugänglich von der Terrasse.
- Der Garten grenzt an eine Siedlungsstraße – es besteht die Möglichkeit, einen Stellplatz oder sogar eine leichte Überdachung zu errichten.

### Weitere Vorteile:

- Ruhige, familienfreundliche Lage in Mierzyn.
- Internet- und Kabel-TV-Anschluss vorhanden.
- Gegliedertes Gebäude mit nur drei Etagen – angenehme Nachbarschaft.

- Sehr guter baulicher Zustand und gepflegte Gemeinschaftsbereiche.

Ein Wohlfühlort mit viel Platz im Grünen – ideal für Familien, Paare oder alle, die das Raumgefühl eines Hauses im kompakten, wartungsarmen Format schätzen.

Bezugszeitpunkt – nach Vereinbarung. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Apartment vorzustellen!

## Details

### Wohnung zum Verkauf

**Objekttyp:** Wohnung

**Gesamtfläche:** 84,60 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Wohnblock

**Baujahr:** 2005

**Zustand der Wohnung:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Gut

**Bauweise:** Ziegel

**Etage:** Erdgeschoss (von insgesamt 3 Etagen)

**Keller:** Ja

**Kellerfläche:** 7,8 m<sup>2</sup>

**Garten:** Ja

**Balkone:** 1

Diese gepflegte Wohnung mit einer großzügigen Fläche von 84,60 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss eines dreistöckigen Wohnblocks aus dem Jahr 2005. Das Gebäude wurde in solider Ziegelbauweise errichtet und befindet sich in gutem

Zustand. Die Wohnung überzeugt durch ihren sehr guten Standard und bietet komfortables Wohnen in attraktiver Lage.

Die Küche ist funktional und verfügt über ein Fenster, was für angenehmes Tageslicht sorgt. Ein modernes Badezimmer ist ebenfalls vorhanden.

Zur Wohnung gehört ein praktischer Keller mit einer Fläche von 7,8 m<sup>2</sup> – ideal zum Verstauen zusätzlicher Haushaltsgegenstände.

Weitere Ausstattungsmerkmale: -

- Erdgasanschluss
- Internetanschluss
- Kabel-TV
- Eigener Garten
- Balkon

Ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder alle, die großzügigen Wohnraum in gepflegter Umgebung suchen.

## **Eigenschaften der Immobilie**

Erdgeschoss   Keller   Gas   Garten   Balkon

## 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.