



## Modernes bezczynszfreies Apartment in ruhiger Wohnlage in Möhringen

**217,000 € (920,000 PLN)**

Baujahr 2025   3 Zimmer   ~92 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Komfortables, bezczynszfreies Apartment in ruhiger Lage in Mierzyn

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses moderne, bezczynszfreie Apartment aus dem Jahr 2024 liegt in einer ruhigen und grünen Wohngegend von Mierzyn — ideal für Familien und alle, die Ruhe, modernen Komfort und eine hervorragende Anbindung suchen.

#### Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** 92 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** Durchdachte Raumaufteilung mit offenem Küchenbereich
- **Baujahr:** 2024

- **Etage:** 1. Obergeschoss (in einem Haus mit nur 4 Einheiten)
- **Küche:** Moderner offener Küchenbereich, ausgestattet mit Kühlschrank, Geschirrspüler und Backofen
- **Badezimmer:** 1
- **Fußboden:** Hochwertige Paneele und Terrakottafliesen
- **Balkon:** Ja – perfekte Größe für entspannte Stunden im Freien
- **Garage:** Ja – sichere und bequeme Parkmöglichkeit
- **Heizung & Warmwasser:** Effiziente Gas-Zentralheizung mit Zweikreissystem
- **Baumaterial:** Massive Bauweise mit Ytong-Steinen

## Lage und Umgebung:

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Viertel von Mierzyn mit guter Infrastruktur und viel Grün rundherum. In unmittelbarer Umgebung finden sich:

- Kindergarten und Grundschule
- Apotheke
- Supermärkte und kleinere Geschäfte
- Bushaltestelle mit direkter Verbindung in die Stadt
- Gastronomie, Fitnessclub und Kinderspielplatz

Die Fahrt ins Stadtzentrum dauert nur etwa 10 Minuten – so genießen Sie sowohl die Ruhe ihres Wohngebiets als auch die Nähe zur Stadt.

## Kosten:

- **Gesamtfläche:** 92 m<sup>2</sup>
- **Kaufpreis (Beispiel):** auf Anfrage
- **Verfügbare Zusatzkosten:** keine monatliche Hausverwaltung – bezczynszfrei
- **Beispielhafte Umrechnung:** €1.000 (PLN 4.240) entspricht dem aktuellen Wechselkurs von 1 EUR = 4,24 PLN

Dieses Apartment ist eine ausgezeichnete Gelegenheit für alle, die Wert auf eine moderne, bezahlbare und ruhig gelegene Immobilie legen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Details

**Wohnung zu verkaufen – 92 m<sup>2</sup>, Neubau von 2025, hochwertiger Standard**

**Allgemeine Informationen:** -

**Immobilientyp:** Wohnung -

**Gesamtfläche:** 92,00 m<sup>2</sup> - **Bauweise:**

YTONG - **Baujahr:** 2025 - **Stockwerke**

(inkl. Erdgeschoss): 1 - **Standard:** Sehr gut

**Innenausstattung:** - **Küche:** Offene

Küchenzeile - **Bodenbeläge:** Paneele,

Terrakotta - **Badezimmer:** 1 - **Balkon:** 1 -

**Garagenstellplatz:** Ja

**Ausstattung:** - **Heizung:** Gas-

Zentralheizung - **Warmwasserbereitung:**

Gastherme mit zwei Kreisläufen -

**Gasanschluss:** Ja - **Kühlschrank:** Ja -

**Backofen:** Ja - **Geschirrspüler:** Ja

**Lage & Umgebung:** Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Lage mit gut ausgebauter Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- Kindergarten
- Grundschule
- Stadtbus-Haltestelle
- Apotheke
- Gastronomiebetriebe
- Fitnessstudio
- Spielplatz

Diese hochwertige Immobilie eignet sich perfekt für Familien oder Paare, die modernes Wohnen in ruhiger, aber gut angebundener Umgebung suchen.

## Eigenschaften der Immobilie

Gas 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.