



Repräsentative Residenz in Möhringen mit 3.600 m² Garten und drei Garagen

674,000 €

Baujahr 1999 8 Zimmer ~470 m²

Beschreibung

Repräsentative Residenz mit großem Garten in Mierzyn

Diese attraktive Residenz aus dem Jahr 1999 verbindet großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und ein weitläufiges Grundstück. Die Nutzfläche beträgt ca. 405 m², die Gesamtfläche ca. 470 m². Das rechteckige Eigentumsgrundstück umfasst ca. 3.600 m².

Das Haus wurde aus hochwertigen Materialien errichtet, ist gut gedämmt und verfügt über eine Ziegelkonstruktion sowie ein Dach mit Keramikziegeln. Es befindet sich in gutem Zustand, bietet jedoch Potenzial für eine Auffrischung und individuelle Gestaltung.

Raumaufteilung

Das Erdgeschoss mit ca. 300 m² umfasst einen einladenden Eingangsbereich, eine Küche mit Fenster, offen zum Essbereich, sowie ein großes Panoramafenster mit Zugang in den Garten. Der helle Wohnbereich verfügt über einen Kamin mit Wärmeverteilung in weitere Räume, einen zusätzlichen Gartenzugang und einen angrenzenden Wintergarten.

Ergänzt wird diese Ebene durch zwei weitere Zimmer mit Gartenblick, einen Freizeitbereich – derzeit mit Billardtisch –, ein Badezimmer sowie einen Hauswirtschaftsraum.

Über zwei separate Treppen gelangen Sie ins Obergeschoss. Der Schlafbereich umfasst vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer; jedes Schlafzimmer bietet Zugang zu einem Balkon. Ein Schlafzimmer verfügt über ein eigenes, großzügiges Bad. Der zweite Bereich im Obergeschoss bietet einen Raum mit Dusche, einen vorgesehenen Saunabereich, einen Ruheraum sowie einen Technikraum mit Heizungs- und Solaranlage. Zudem steht eine gemeinschaftliche Terrasse zur Verfügung.

Ausstattung und Komfort

- Vier Balkone und zwei Terrassen
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und in den Bädern
- Heizkörper im Obergeschoss
- Kamin mit Warmluftverteilung
- Gas-Zweikreisheizung sowie separater Gasboiler für Warmwasser im Sommer
- Vier Solarkollektoren
- Zentralstaubsaugeranlage
- Einbruchhemmende Außenrollläden
- Drei WCs
- Ankleidebereich

Außenbereich und Parkmöglichkeiten

Der liebevoll angelegte Garten begeistert mit zahlreichen Bepflanzungen und einem Teich. Zur Immobilie gehören eine integrierte Einzelgarage sowie eine freistehende Doppelgarage mit insgesamt drei Stellplätzen.

Zwei unabhängige Zufahrten bieten zusätzliche Flexibilität und ermöglichen beispielsweise die Kombination von Wohnen und einer ruhigen gewerblichen Nutzung, etwa für Büros oder Praxisräume, ohne das Familienleben zu beeinträchtigen.

Details

Exklusive Residenz auf großzügigem Grundstück

Diese gepflegte Residenz aus dem Jahr 1999 bietet außergewöhnlich viel Platz, Komfort und Privatsphäre. Das Haus befindet sich in sehr gutem Standard und überzeugt mit einer Gesamtfläche von **470 m²** sowie einer Wohnfläche von **405 m²**.

Das rechteckige, vollständig im Eigentum befindliche Grundstück umfasst **3.600 m²** und bietet einen großzügigen Gartenbereich.

Ausstattung im Überblick

- Repräsentatives Wohnhaus / Residenz
- Baujahr: 1999

- Sehr guter Ausstattungsstandard
- Solider Ziegelbau
- Dacheindeckung mit Keramikziegeln
- Gasanschluss vorhanden
- Helle Küche mit Fenster
- Kamin
- Ankleidezimmer
- 3 WC
- 4 Balkone
- 2 Terrassen
- Großer Garten
- Garage mit 3 Stellplätzen
- Rechteckiges Grundstück

Ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die eine geräumige Immobilie mit hochwertiger Substanz und viel Außenfläche suchen.

Eigenschaften der Immobilie

Balkon

Möhringen

Mierzyn to duża i szybko rozwijająca się wieś, bezpośrednio sąsiadująca od zachodu ze Szczecinem, należąca do gminy Dobra. W ostatnich latach stał się preferowanym miejscem zamieszkania dla osób dojeżdżających do pracy w Szczecinie, charakteryzując się nowoczesną infrastrukturą, nowymi osiedlami i dobrym skomunikowaniem z miastem. Pomimo swojej wielkości Mierzyn częściowo zachowuje wiejski charakter, oferując jednocześnie bliskość miejskich udogodnień i możliwości wypoczynku na łonie natury.

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.

Karol Kostyrka

+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.

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.