



Modernes Reihennittelhaus in Möhringen mit Südwestgarten, Garage und Solar

320,000 €

Baujahr 2018 4 Zimmer ~124 m²

Beschreibung

Modernes Reihennittelhaus mit sonnigem Garten

Dieses gepflegte und energieeffiziente Reihennittelhaus aus dem Jahr 2018 befindet sich in einer ruhigen Wohnanlage. Auf einem 232 m² großen Eigentumsgrundstück bietet es 123,88 m² Wohnfläche, einen schön angelegten Garten sowie komfortable Ausstattungsdetails für ein angenehmes Familienleben.

Raumaufteilung

Erdgeschoss - Heller Wohnbereich mit offenem Küchenbereich - Gäste-WC - Praktischer Stauraum unter der Treppe - Zugang zur Terrasse und zum Garten

Obergeschoss - Drei Schlafzimmer - Großzügiges Badezimmer - Hauswirtschaftsraum mit Waschküche und Heiztechnik - Balkon mit Südwest-Ausrichtung, zugänglich von einem Schlafzimmer

Ausstattung & Komfort

- Moderne Einbauküche inklusive Geräten und Induktionskochfeld
- Fußbodenheizung und Böden in Eichenoptik
- Neutrales, minimalistisches Interieur mit zeitloser Ausstrahlung
- Gas-Zentralheizung mit Zweikreis-Gastherme; Wärmetauscher 2025 erneuert
- Zwei Solarkollektoren mit Speicher zur ganzjährigen Warmwasserbereitung
- Dreifach verglaste Kunststofffenster
- 400-V-Starkstromanschluss und Zentralstaubsaugeranlage
- Einrichtungsübernahme nach Vereinbarung möglich

Garten, Terrasse & Parken

Der sonnige Südwestgarten ist liebevoll mit immergrünen und saisonal blühenden Pflanzen gestaltet und sofort nutzbar. Die pflegeleichte, ca. 4 m² große Terrasse aus Verbundholz erweitert den Wohnbereich ins Freie.

Zur Immobilie gehören eine integrierte Garage mit ca. 17 m² sowie ein zusätzlicher Stellplatz vor dem Haus. Das vollständig eingezäunte Grundstück ist über eine neue private, gepflasterte Zufahrt erreichbar.

Sicherheit & Energieeffizienz

Die mittlere Lage des Hauses sorgt für eine besonders gute Wärmedämmung. Zusätzliche Sicherheit bieten ein Alarmsystem sowie einbruchhemmende Rollläden im Erdgeschoss.

Energiekennwerte: - Nutzenergie: 61,14 kWh/(m²·Jahr) - Endenergie: 68,34 kWh/(m²·Jahr) - Primärenergie: 64,74 kWh/(m²·Jahr) - Anteil erneuerbarer Energien: 19,91 %

Lage

Die ruhige Lage verbindet Erholung mit guter Infrastruktur. Kindergarten, Schule, Sport- und Freizeitangebote, Bushaltestellen, Geschäfte und gastronomische Angebote

befinden sich in der Nähe. Szczecin ist bequem über die Straßen Łukasińskiego oder Welecka erreichbar.

Details

Modernes Reihenmittelhaus in sehr gutem Zustand

Dieses attraktive Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2018 bietet eine Wohnfläche von **123,88 m²** auf einem **232 m² großen Eigentumsgrundstück**. Das Haus befindet sich in sehr gutem baulichen und technischen Zustand und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung.

Ausstattung und Raumaufteilung

- Wohnfläche: **123,88 m²**
- Grundstücksfläche: **232 m²**
- 1 Etage
- Wohnräume mit Flächen von: **28,37 m², 16,09 m², 14,27 m² und 12,98 m²**
- Offene Küche mit Küchenzeile
- 1 Badezimmer

- Separates WC
- Terrasse: **4 m²**
- Garage mit 1 Stellplatz

Technik und Medien

- Massive Silikatbauweise
- Dach mit Ziegeldeckung
- Gaszentralheizung
- Gas-Zweikreiskessel für Heizung und Warmwasser
- Städtische Wasserversorgung
- Städtische Kanalisation
- Kunststofffenster

Grundstück und Lage

Das rechteckige, ebene Grundstück bietet angenehme Nutzungsmöglichkeiten. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe.

Eigenschaften der Immobilie

Garten 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.