



Freistehendes Einfamilienhaus mit Südostgarten und Photovoltaik in Möhringen

377,000 €

Baujahr 2007 4 Zimmer ~207 m²

Beschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus mit Südostgarten in Mierzyn

In der ruhigen, malerischen Wohngegend Pogodna II in Mierzyn erwartet Sie dieses gepflegte, freistehende Haus. Das 2007 errichtete Zuhause verbindet helle, großzügige Räume mit einem liebevoll angelegten Garten und moderner, energieeffizienter Ausstattung.

Die Wohnfläche beträgt ca. 150 m², die Gesamtfläche ca. 207 m². Das rechteckige Grundstück umfasst 760 m² und ist vollständig eingezäunt. Die südöstliche Ausrichtung

des Gartens, zahlreiche Sträucher, Blumen und Bäume schaffen eine besonders private Atmosphäre zum Entspannen.

Highlights

- Freistehendes Haus, Baujahr 2007, sehr guter Zustand
- Ca. 150 m² Wohnfläche, ca. 207 m² Gesamtfläche
- 760 m² Grundstück mit gepflegtem Südostgarten
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Gasheizung sowie Kamin mit Wassertasche und Wärmeverteilung im ganzen Haus
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und im Bad des Obergeschosses
- Garage, zusätzlicher Außenstellplatz und elektrisch betriebenes Schiebetor
- Alarmanlage, Monitoring, Gas-, Strom-, Starkstrom- und Kanalanschluss
- Große Terrasse, Balkon, Gartenlaube, Grillplatz und Holzlager

Erdgeschoss

Der helle Eingangsbereich verfügt über einen großen Einbauschränk. Das Herzstück ist der ca. 35 m² große Wohn- und Essbereich mit Kamin, Gartenblick sowie Zugang zur gefliesten Terrasse und in den Garten.

Die offene Küche mit ca. 14 m² ist mit Einbaumöbeln und Geräten ausgestattet, darunter Bosch-Geschirrspüler, Elektrokochfeld, Backofen, Teka-Dunstabzugshaube sowie Kühl-Gefrierkombination.

Ergänzt wird diese Ebene durch: - Arbeitszimmer mit ca. 13 m², auch als zusätzliches Schlafzimmer geeignet

- Duschbad mit WC, ca. 4,35 m²
- Hauswirtschaftsraum mit ca. 11 m²
- Garage mit ca. 21,8 m² und direktem Zugang zum Haus
- Abstellraum für Gartengeräte mit ca. 7,5 m² und separatem Gartenzugang

Obergeschoss

Über eine breite Holztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss mit zwei großen Schlafzimmern: - Schlafzimmer ca. 26 m² mit Zugang zum ca. 6 m² großen Balkon
- Zweites Schlafzimmer ca. 21 m² mit Zugang zum gemeinsamen Balkon

Das großzügige Tageslichtbad mit ca. 17,5 m² bietet Dusche, Badewanne, Bidet, WC, zwei Waschbecken und Fußbodenheizung. Zwei separate, jeweils ca. 4 m² große Ankleidezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort.

Vom Flur führt eine doppelte Glastür auf die ca. 30 m² große, nach Osten und Süden ausgerichtete Terrasse. Über eine ausziehbare Treppe ist der Dachboden als Stauraum erreichbar. Ein Entwurf für ein oder zwei zusätzliche Zimmer liegt vor.

Lage

Die Immobilie liegt an einer gut beleuchteten, asphaltierten Straße in einer ruhigen Umgebung nahe Grünflächen. Kindergarten und zwei Grundschulen befinden sich in Mierzyn. Das Stadtzentrum ist in etwa 15 Minuten erreichbar; ein Einkaufszentrum mit zahlreichen Geschäften liegt ebenfalls in der Nähe.

Details

Freistehendes Einfamilienhaus in sehr gutem Zustand

Dieses gepflegte, freistehende Haus aus dem Jahr 2007 bietet viel Platz für die ganze Familie. Die Gesamtfläche beträgt **207 m²**, davon entfallen **150 m² auf die Wohnfläche**. Das Grundstück mit Eigentumsrecht umfasst **760 m²** und hat eine rechteckige Form.

Ausstattung und Raumaufteilung

- 1 Etage

- 2 Badezimmer mit ca. **17,5 m²** und **4,35 m²**
- Küche mit Durchreiche, ca. **14 m²**
- Zimmer mit ca. **35 m², 13 m², 26 m² und 20 m²**
- Ankleidezimmer
- Kamin
- Balkon, ca. **6 m²**
- Terrasse, ca. **30 m²**
- Garten
- Garage mit 1 Stellplatz
- Überwachungssystem
- Starkstromanschluss 400 V
- Gasanschluss vorhanden

Das Haus wurde aus Porenbeton errichtet und verfügt über ein

Betondachziegeldach. Die Immobilie sowie das Gebäude befinden sich in einem sehr guten Zustand.

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.