



## Modernes Doppelhaus in Möhringen mit Einliegerwohnung und Praxisfläche

**409,000 €**

Baujahr 2012    9 Zimmer    ~265 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Komfortables Doppelhaus mit Wohn-, Praxis- und Vermietungspotenzial

Dieses hochwertig ausgestattete Doppelhaus aus dem Jahr 2012 verbindet modernes Familienwohnen mit vielseitigen Möglichkeiten für eine selbstständige Tätigkeit oder die Vermietung einer separaten Wohneinheit. Das bezugsfertige Haus befindet sich auf einem 380 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Gesamtfläche von 265 m<sup>2</sup> sowie 225,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die traditionell in Massivbauweise errichtete Immobilie überzeugt durch ihre klare, moderne Architektur, ein ausgebautes Dachgeschoss und ein mit Keramikziegeln gedecktes Satteldach.

## **Wohnen mit Atmosphäre**

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller, großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zur repräsentativen, teilweise überdachten Terrasse. Der liebevoll angelegte Garten mit Ziersträuchern, Blumen und weiteren Bepflanzungen schafft einen angenehmen Rahmen für entspannte Stunden im Freien.

Diese Ebene umfasst außerdem: - ein zusätzliches Zimmer - eine funktionale Küche mit Essbereich - ein geschmackvoll ausgestattetes Badezimmer

## **Privater Bereich und separate Wohnung**

Das Obergeschoss bietet einen privaten Bereich mit einem geräumigen Schlafzimmer, einem komfortablen Badezimmer sowie einem Durchgang zu einem Kosmetikstudio.

Auf derselben Etage befindet sich zudem eine vollständig unabhängige Wohneinheit mit Wohnzimmer, Schlafzimmer und Badezimmer. Sie eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, erwachsene Familienmitglieder, Gäste oder als attraktive Vermietungsmöglichkeit.

## **Ideal für Praxis oder Büro**

Über einen separaten Eingang an der Vorderseite des Hauses ist der gewerblich nutzbare Bereich erreichbar. Im Erdgeschoss befindet sich ein Manikürestudio; über eine Treppe gelangt man in ein vollständig vorbereitetes Kosmetikstudio im Obergeschoss. Eine direkte Verbindung zwischen Praxis- und Wohnbereich ist ebenfalls vorhanden.

## **Zusätzlicher Raum im ausgebauten Dachbereich**

Ein weiterer Vorteil ist der ausgebauter Dachbereich mit einem separaten Zimmer von rund 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche und eigenem Badezimmer. Dieser Raum kann flexibel als Gästesuite, Jugendzimmer, Atelier, Homeoffice oder Freizeitbereich genutzt werden.

## Ausstattung

Das Haus wurde mit viel Liebe zum Detail und hochwertigen Materialien gestaltet. Im Angebot enthalten sind unter anderem:

- maßgefertigte Einbauküche mit vollständigen Elektrogeräten
- zahlreiche Einbauschränke
- moderne Beleuchtung
- hochwertig fertiggestellte Badezimmer
- insgesamt 3 Badezimmer

Eine außergewöhnlich vielseitige Immobilie für anspruchsvolle Käuferinnen und Käufer, die ein stilvolles, sofort bezugsfertiges Zuhause mit Raum für Familie, Arbeit und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten suchen.

## Details

### Doppelhaushälfte in idealem Zustand

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2012 mit hochwertigem Standard und idealem Bauzustand.

- **Gesamtfläche:** 265,00 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** 225,26 m<sup>2</sup>

- **Grundstücksfläche:** 380,00 m<sup>2</sup>
- **Anzahl der Badezimmer:** 3
- **Bauweise / Wandmaterial:**  
Hohlblocksteine
- **Haustyp:** Doppelhaushälfte
- **Immobilienart:** Haus
- **Baujahr:** 2012
- **Standard:** idealer Zustand

## Eigenschaften der Immobilie

Keller

## 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.