



Freistehendes Einfamilienhaus mit Sonnengarten in ruhiger Lage von Möhringen

377,000 €

Baujahr 2007 4 Zimmer ~207 m²

Beschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus mit sonnigem Garten in ruhiger Lage

Dieses gepflegte, freistehende Haus aus dem Jahr 2007 verbindet großzügiges Wohnen mit einer idyllischen, besonders ruhigen Umgebung. Auf einem 760 m² großen Grundstück erwartet Sie ein liebevoll angelegter Garten mit Sträuchern, Blumen und Bäumen, der viel Privatsphäre und Erholung bietet. Die Süd- und Ostausrichtung sorgt für helle Räume und angenehme Lichtverhältnisse.

Die Wohnfläche beträgt 150 m², die Gesamtfläche 207 m². Die Immobilie befindet sich in sehr gutem Zustand und liegt an einer asphaltierten, gut beleuchteten Straße.

Ausstattung und Technik

- Massivbauweise aus Porenbeton mit Wärmedämmung
- Betondecken, Betondachziegel und Mineralwolldämmung
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Gasheizung sowie Kamin mit Wassertasche und Wärmeverteilung im gesamten Haus
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie im Bad des Obergeschosses
- Zusätzliche elektrisch betriebene Badheizkörper
- Alarmanlage
- Elektrisches Schiebetor und ferngesteuertes Garagentor
- Garage mit zusätzlichem Stellplatz davor

Erdgeschoss

Das rund 3,5 m hohe Erdgeschoss empfängt Sie mit einer geräumigen Diele inklusive großer Einbauschränklösung.

Der helle, zum Flur offene Wohn- und Essbereich mit ca. 35 m² bietet einen schönen Blick in den Garten, einen Kamin und direkten Zugang zur Terrasse. Die separate, ca. 14 m² große Küche ist mit Einbaumöbeln und Geräten ausgestattet, darunter Geschirrspüler, Elektrokochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube sowie Kühl-Gefrierkombination.

Ergänzt wird diese Etage durch:

- Arbeitszimmer mit ca. 13 m², auch als Schlafzimmer nutzbar
- Duschbad mit WC, ca. 4,35 m²
- Hauswirtschaftsraum mit ca. 11 m²
- Garage mit ca. 21,8 m²
- Abstellraum für Gartengeräte mit ca. 7,5 m² und Zugang zum Garten

Obergeschoss

Eine breite Holzterasse führt in das Obergeschoss mit leichten Dachschrägen. Hier befinden sich:

- Schlafzimmer mit ca. 26 m² und Zugang zum Balkon
- Zweites Schlafzimmer mit ca. 21 m² und Zugang zum gemeinsamen Balkon
- Großes Tageslichtbad mit ca. 17,5 m², Dusche, Badewanne, Bidet, WC und zwei Waschbecken
- Zwei separate Ankleidezimmer mit jeweils ca. 4 m²

Vom Flur gelangen Sie auf die großzügige, ca. 30 m² große Südost-Terrasse. Über eine ausziehbare Treppe ist der Dachboden als zusätzlicher Stauraum erreichbar. Ein Projekt für ein oder zwei weitere Zimmer liegt bereits vor.

Garten und Lage

Der Garten lädt mit einer gefliesten Terrasse am Wohnbereich, einem Pavillon, Grillplatz und Holzlager zum Entspannen ein.

Grünflächen befinden sich in der Nähe, ebenso ein Kindergarten, zwei Grundschulen und ein Einkaufszentrum mit zahlreichen Geschäften. Das Stadtzentrum ist in etwa 15 Minuten erreichbar.

Details

Freistehendes Einfamilienhaus in sehr gutem Zustand

Dieses attraktive, freistehende Haus aus dem Jahr 2007 befindet sich auf einem 760 m² großen Eigentumsgrundstück mit rechteckigem Zuschnitt. Die Gesamtfläche beträgt 207 m², die Wohnfläche ca. 150 m².

Das Gebäude verfügt über ein Obergeschoss und wurde in Massivbauweise aus Porenbeton errichtet. Das Dach ist mit Betonziegeln gedeckt. Der Zustand des Hauses ist sehr gut.

Raumaufteilung und Ausstattung

- Wohnräume mit ca. 35 m², 13 m², 26 m² und 21 m²
- Küche mit Durchreiche, ca. 14 m²

- Zwei Badezimmer mit ca. 17,5 m² und 4,35 m²
- Ankleidezimmer
- Kamin
- Balkon mit ca. 6 m²
- Terrasse mit ca. 30 m²
- Garten
- Garage mit einem Stellplatz
- Gasanschluss und 400-V-Starkstromanschluss

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.