



Energieeffizientes Eckreihenhaus mit Garten und Homeoffice in Möhringen

409,000 €

Baujahr 2008 5 Zimmer ~158 m²

Beschreibung

Energieeffizientes Eckreihenhaus mit Garten in Mierzyn

Dieses gepflegte Eckreihenhaus aus dem Jahr 2008 bietet insgesamt 158 m² Fläche, davon 126 m² Wohnfläche, auf einem 302 m² großen Grundstück. Die ruhige Lage in Mierzyn, die hochwertige Ausstattung und der freie Grünblick hinter dem Garten schaffen ein angenehmes Umfeld zum Wohnen und Arbeiten.

Die Immobilie wird derzeit für eine ruhige Büro- und Dienstleistungstätigkeit genutzt und eignet sich hervorragend als Wohnhaus mit Homeoffice, Planungs- oder Beratungsbüro, IT-Arbeitsplatz oder Online-Shop.

Aufteilung

Erdgeschoss - Flur, ca. 4,8 m², mit Zugang zur Garage - Garage, ca. 15,1 m², mit wärmegeädämmtem elektrischem Tor - Gäste-WC, ca. 2,8 m² - Technikraum mit Gas-Brennwerttherme Vaillant ecoTEC24 und Steuerung der Solarthermie - Wohnzimmer, ca. 31,7 m², mit Zugang zur Terrasse und zum Garten - kompakte Küchenzeile, ca. 2,5 m² - Heller Raum, ca. 15,4 m², derzeit als Büro genutzt

Obergeschoss - Schlafzimmer, ca. 11,2 m² - Wohnbereich, ca. 23 m², mit Balkon - Badezimmer, ca. 8,6 m², mit Dusche, Fenster und Handtuchheizkörper - Offene Küche mit Essbereich, ca. 19,4 m² - Ankleidezimmer, ca. 4,6 m²

Dachgeschoss - Sehr sonniges Zimmer mit Dachfenstern

Ausstattung und Highlights

- Gepflegter, privater Garten mit Terrasse in „Steinteppich“-Ausführung
- Zwei Balkone und eine Terrasse
- Energiesparende Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss
- Gasheizung sowie Solarkollektor zur Warmwasserbereitung
- Inverter-Klimaanlagen mit Heizfunktion auf beiden Etagen
- Massivbauweise aus POROTHERM-Keramikziegeln
- PVC-Fenster mit 5-Kammer-Profil
- Betonziegeldach
- Einbauküche mit Kühlschrank, Gefrierschrank, Geschirrspüler, Backofen, Elektrokochfeld und Dunstabzugshaube
- Einbruchhemmende Rollläden, zertifizierte GERDA-Tür, Video-Gegensprechanlage und Alarmanlage
- Eingezäuntes Grundstück mit komfortabler Zufahrt
- Bis zu 4–5 Stellplätze: 2–3 auf dem Grundstück sowie 2 davor
- Gas, Strom inklusive 400-V-Anschluss, Kanalisation und Internet vorhanden
- Energieausweis vorhanden

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, von niedriger Bebauung geprägten Gegend von Mierzyn mit schneller Anbindung an Szczecin. Hinter dem Garten liegen eine Wiese

und unverbaute Grünflächen. Neue NETTO- und Biedronka-Märkte befinden sich rund 300 m entfernt. Zwei Buslinien sorgen für eine gute Verbindung nach Szczecin.

Sofort verfügbar.

Details

Gepflegtes Endreihenhaus mit Garten und Garage

Dieses sehr gepflegte Endreihenhaus aus dem Jahr 2008 bietet viel Platz für komfortables Familienwohnen. Es verfügt über eine Gesamtfläche von **158,00 m²** und eine Wohnfläche von **126,00 m²** auf einem eigenen, rechteckigen Grundstück von **302,00 m²**.

- **2 Etagen**
- Massive Ziegelbauweise
- Betondachziegel
- Sehr guter Gebäude- und Ausstattungszustand

- Eigentumsgrundstück
- Gasanschluss und Starkstromanschluss (400 V)
- Klimaanlage
- Garage mit einem Stellplatz
- Privater Garten
- Terrasse und 2 Balkone
- Ankleidezimmer

Raumaufteilung

- Wohnräume: **31,7 m², 15,4 m², 23,0 m², 11,2 m² und 29,2 m²**
- Küche mit Durchreiche: **19,4 m²**
- Badezimmer: **8,6 m²**
- Separates WC: **2,8 m²**
- 1 Badezimmer und 1 separates WC

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.