



## Nowoczesny dom bliźniaczy 164 m<sup>2</sup> z ogrodem i tarasem w Mierzynie

**366,000 €**

Rok budowy 2022    5 Pokoje    ~164 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Nowoczesny dom bliźniaczy z ogrodem – Mierzyn / Gumieńce

Na sprzedaż świeżo wykończony i umeblowany dom w zabudowie bliźniaczej, położony w spokojnej części Mierzyna, na granicy z Gumieńcami. To doskonała propozycja dla rodzin oraz osób ceniących wygodę, przestrzeń i bliskość miejskiej infrastruktury.

Dom z 2022 roku jest gotowy do zamieszkania i znajduje się na własnościowej działce o powierzchni **500 m<sup>2</sup>**. Płaski, prostokątny teren oferuje ogród oraz taras o powierzchni **100 m<sup>2</sup>** – idealne miejsce na relaks, spotkania przy stole i zabawę na świeżym powietrzu.

## Najważniejsze atuty

- powierzchnia domu: **164,45 m<sup>2</sup>**
- działka: **500 m<sup>2</sup>**
- 5 pokoi, 2 łazienki i 2 WC
- garaż jedno stanowiskowy
- taras i ogród
- klimatyzacja w salonie
- ogrzewanie gazowe oraz gazowy piec dwufunkcyjny
- przygotowane zasilanie pod instalację fotowoltaiczną
- kanalizacja i woda miejska
- utwardzona droga dojazdowa
- komunikacja miejska w pobliżu

## Układ pomieszczeń

**Parter** - jasny salon z aneksem kuchennym – **46,61 m<sup>2</sup>** - łazienka – **3,79 m<sup>2</sup>** - pralnia / kotłownia – **2,94 m<sup>2</sup>** - korytarz – **11,27 m<sup>2</sup>** - klatka schodowa – **4,49 m<sup>2</sup>** - garaż – **21,16 m<sup>2</sup>**

**Piętro** - sypialnia / pokój – **18,15 m<sup>2</sup>** - pokój – **16,75 m<sup>2</sup>** - pokój – **15,50 m<sup>2</sup>** - pokój / gabinet – **11,70 m<sup>2</sup>** - łazienka – **5,90 m<sup>2</sup>** - komunikacja – **5,73 m<sup>2</sup>**

## Standard wykonania

Budynek wykonano z bloczków **Ytong Energy+** o grubości **36,5 cm**, wspierających dobrą izolację termiczną. Zastosowano okna PCV VEKA z pakietem trzyszybowym i ciepłą ramką, a duże przeszklenia zapewniają przyjemne doświadczenie wewnątrz.

Dach pokryto dachówką i ocieplono dwuwarstwowo wełną mineralną, co ogranicza ryzyko powstawania mostków termicznych. Podwójna ściana między segmentami, wyciszona 10-centymetrową warstwą styropianu, zapewnia wysoki komfort akustyczny.

Dodatkowym atutem jest możliwość adaptacji przestrzeni nad stropem poddasza na gabinet, pokój zabaw lub inne pomieszczenie według własnych potrzeb.

## Lokalizacja

Cicha, rodzinna okolica z wygodnym dostępem do szkół, przedszkoli, sklepów oraz nowoczesnego obiektu sportowego Mierzynianka. To miejsce łączące kameralną atmosferę z codzienną wygodą życia blisko Szczecina.

## Szczegóły

### Nowoczesny dom bliźniaczy z dużym tarasem i ogrodem

Na sprzedaż wyjątkowy dom w zabudowie bliźniaczej o powierzchni użytkowej **164,45 m<sup>2</sup>**, usytuowany na własnościowej działce o powierzchni **500 m<sup>2</sup>**.

Nieruchomość z 2022 roku prezentuje bardzo dobry standard i znajduje się w idealnym stanie.

Dom posiada **2 kondygnacje** oraz funkcjonalny układ pomieszczeń, zapewniający komfort całej rodzinie. W budynku znajdują się **2 łazienki** o powierzchniach **3,1 m<sup>2</sup>** i **5,9 m<sup>2</sup>** oraz **2 oddzielne WC**.

### Atuty nieruchomości

- dom zbudowany z materiału **Ytong**,
- dach pokryty dachówką,

- ogrzewanie gazowe oraz gazowy piec dwufunkcyjny,
- podłączenie do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- garaż z miejscem dla jednego samochodu,
- aneks kuchenny,
- kominek,
- pomieszczenie gospodarcze,
- plastikowe okna,
- podłogi wykończone panelami.

Do dyspozycji mieszkańców pozostaje ogród oraz imponujący taras o powierzchni **100 m<sup>2</sup>** – doskonałe miejsce do relaksu i spotkań na świeżym powietrzu.

Działka jest płaska, ma regularny prostokątny kształt, a dojazd zapewnia utwardzona droga. W pobliżu dostępna jest komunikacja miejska.

## Cechy nieruchomości

## 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.

## Uwaga

- Pierwsze zdjęcie w naszej galerii zostało lekko zmodyfikowane, aby pokazać, jak nieruchomość mogłaby wyglądać – na przykład po zmianie koloru ścian. Kolejne zdjęcia przedstawiają rzeczywisty stan nieruchomości.
- Cena podana w euro odpowiada cenie w złotych, jednak ze względu na wahania kursów walut jest zawsze wartością przybliżoną. W naszych ogłoszeniach zawsze podajemy również cenę w złotych, zgodnie z życzeniem sprzedającego.

Informacje o polskich praktykach rynku nieruchomości:

- Ograniczone informacje o lokalizacji: W Polsce przyjęło się, że ogłoszenia nieruchomości nie ujawniają dokładnego adresu nieruchomości.
- Rzuty: Szczegółowe plany pięter nie zawsze są dostępne w ofertach.

Jako biuro nieruchomości zapewniamy kompleksową obsługę. Reprezentujemy Cię jako kupującego.

Współpracujemy ze sprawdzonymi partnerami (wycena nieruchomości, doradztwo prawne i podatkowe, tłumaczenia przysięgłe, remonty).

Przy inwestycjach kapitałowych oferujemy również zarządzanie nieruchomością.

Osobiste wsparcie – transparentne i kompetentne.

## Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim.

**Karol Kostyrka**

+49 151 28452763 +48 603 673 603

Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

## Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.