



Marienthal: Modernes Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Seenähe

437,000 € (1,850,000 PLN)

Baujahr 2012 5 Zimmer ~205 m²

Beschreibung

Modernes Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Lage – nur 5 Minuten vom See entfernt

Willkommen in diesem gepflegten und hochwertigen Einfamilienhaus, das Familien, Ruhesuchende sowie Menschen mit dem Wunsch nach einem Gäste- oder separaten Arbeitsbereich gleichermaßen begeistert. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße, nur wenige Minuten zu Fuß von einem herrlichen Badestrand entfernt – ideal um den Tag mit einem Spaziergang oder einer Tasse Kaffee auf dem sonnigen Süd-Terrassensitzplatz zu beginnen.

Das Haus

- **Gesamtfläche:** 204,65 m²

- **Nutzfläche:** 151,14 m²
- **Grundstück:** 956 m² (rechteckig, eben, voll erschlossen)
- **Baujahr:** 2012
- **Zustand:** Sehr guter Standard, bezugsfertig ohne Renovierungsbedarf

Raumaufteilung

- **4 großzügige Schlafzimmer:** 35,7 m², 15,8 m², 17 m², 17,4 m²
- **2 komfortabel ausgestattete Bäder:** 7,5 m² und 9,6 m²
- **Zusätzliches Gäste-WC**
- **Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin**
- **Halb offene Küche mit stilvollem Frühstücksbar – ca. 15,8 m²**
- **Essbereich angrenzend an den Wohnraum**
- **Sonnenterrasse auf der Südseite**
- **1 Balkon mit Blick ins Grüne**

Ein besonderes Highlight: Es besteht die Möglichkeit, einen separaten Wohnbereich mit eigenem Eingang, Badezimmer und Küchenanschluss zu gestalten – ideal für Gäste, Senioren, Homeoffice oder zur Vermietung.

Ausstattung & Technik

- **Hochwertige Bauweise:** Keramzitbeton & Mineralwolle + Silikatputz – atmungsaktiv, besonders allergikerfreundlich
- **Dach:** Robuste keramische Dachziegel (Fa. Röben)
- **Fußbodenheizung:** Im Erdgeschoss und in den Bädern
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung mit neuem 2-Kreis-Brennwertkessel, Kamin mit Wasserwärmetauscher, zusätzlich Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung
- **Steuerung über App möglich**
- **Fenster:** Kunststoff-Isolierverglasung
- **Bodenbeläge:** Holzpaneele, Massivholztreppe aus Erle
- **Alarmanlage & Kamerasystem**
- **Internetanschluss vorhanden**

Der Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser lag in den letzten Jahren bei nur ca. €590–€710 (PLN 2.500–3.000) jährlich – dank effizienter Bauweise und moderner Technik.

Außenbereich

- **Wunderschön angelegter Garten:**
- Großer Spielplatz mit Holz-Spielhaus und Schaukeln
- Gemüsegarten
- Obstbäume, Ziersträucher und Blumen sorgen für Privatsphäre und ein angenehmes Klima
- Entspannungsbereich mit Lounge-Möglichkeiten
- **Terrasse:** Sonnig gelegen, perfekt für Mahlzeiten im Freien oder gesellige Abende
- **Zwei Stellplätze in separatem Blech-Garagenbau (freistehend)**
- **Großes Holz-Nebengebäude als Lager oder Werkstatt**
- **Gemischte Einfriedung des Grundstücks**

Lage & Umgebung

- **Wohngegend:** Ruhiges, gepflegtes Villenviertel
- **Entfernung zum See und Strand:** ca. 250–300 m, zu Fuß in 5 Minuten erreichbar
- **Infrastruktur in der Nähe:**
- Schulen & Kindergärten
- Supermärkte: Biedronka, Netto, 2x Dino, Żabka
- Arztpraxis
- **Verkehrsanbindung:**
- Nur 5 km zur S10 Schnellstraße (Zubringer Stargard – Szczecin)
- 17 km nach Szczecin (Stettin) Słoneczne
- Bahnhof Miedwiecko (SKM): ca. 2 km entfernt – schnelle Anbindung an die Region

Weitere Informationen

- **Bezugsfrei ab:** 12.11.2025
- **Rechtliche Lage:** Volleigentum, lastenfrei, mit Grundbuch
- **Dokumentation:** Ausführliche Baudokumentation inkl. Fotos aller Bauphasen und Grundriss verfügbar

Dieses Haus bietet höchsten Wohnkomfort, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine traumhafte Lage in Seenähe. Ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die stilvoll leben möchten. Lassen Sie sich dieses attraktive Angebot nicht entgehen!

Details

Einfamilienhaus mit großzügigem Garten und hochwertiger Ausstattung

Verfügbar ab: 12.11.2025

Wohnfläche: 151,14 m²

Gesamtfläche: 204,65 m²

Grundstücksfläche: 956,00 m²

(rechteckig, flaches Gelände)

Baujahr: 2012

Anzahl Stockwerke (inkl. Erdgeschoss):

1

Zustand: Sehr guter Standard und sehr guter Bauzustand

Dachbedeckung: Keramische Dachziegel

Fenster: Kunststofffenster

Fußboden: Paneele

Dachgeschoss: Ausgebaut und nutzbar

Energieversorgung: Stromanschluss, Gasanschluss

Wasser: Städtische Wasserversorgung

Abwasser: Städtische Kanalisation

Internet: vorhanden

Innenausstattung

- **Zimmergrößen:**
- Wohnzimmer: 35,7 m²
- Schlafzimmer: 17 m² + 17,4 m²
- Weitere Zimmer: 15,8 m² + 7,8 m²

- **Küche:** 15,8 m²
- Voll ausgestattet mit Kühlschrank, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler
- **Badezimmer:**
- 2 Badezimmer (7,5 m² + 9,6 m²)
- Ausstattung: Waschbecken, Badewanne, Dusche, WC, Fenster
- Zusätzlich 1 separates WC
- **Heizung:**
- Gas-Zentralheizung
- Fußbodenheizung
- Kamin
- **Sicherheitsausstattung:**
- Alarmanlage
- Videoüberwachung

Außenbereich

- **Garage:** Freistehend, Platz für 2 Fahrzeuge
- **Terrasse:** 1 vorhanden
- **Balkon:** 1 vorhanden
- **Garten:** Ja
- **Wirtschaftsraum:** Ja
- **Grundstückseigentum:** Eigentum
- **Zaun:** Mischung verschiedener Materialien

Monatliche Betriebskosten

- **Gas – Heizen, Warmwasseraufbereitung und Kochen:** ca. €189 (PLN 800) im Winter, ca. €24 (PLN 100) im Sommer

- **Strom:** ca. €71 (PLN 300)
- **Wasser und Abwasser:** ca. €40 (PLN 170)
- **Müllentsorgung:** ca. €9,20 (PLN 39) pro Person

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garten Kamin Terrasse

Marienthal

Morzyczyn lies on the shore of Lake Miedwie, surrounded by dense forests. Clear water, sandy beaches and an extensive network of hiking trails create a perfect holiday atmosphere. Exclusive lakeside plots are being developed here for your dream holiday home.

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.

Dream Estate

#437079

Dream Estate Team