



## **Vielseitiges Einfamilienhaus mit großem Wellnessbereich in Königsberg in der Neumark**

**578,000 € (2,450,000 PLN)**

Rok budowy 2004    11 Pokoje    ~641 m<sup>2</sup>

### **Opis**

**Großzügiges Einfamilienhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in Chojna**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Chojna! Dieses freistehende, zweigeschossige Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bietet Ihnen auf insgesamt 641,5 m<sup>2</sup> eine einmalige Kombination aus stilvollem Wohnen, vielseitigem Nutzen und ruhiger Lage. Das 2004 erbaute Gebäude befindet sich auf einem 1.503 m<sup>2</sup> großen, unregelmäßig geschnittenen Grundstück und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

### **Highlights der Immobilie:**

- Massivbauweise mit Ziegelmauerwerk und Stahlbetondecken

- Zwei separate Eingänge – ideal für verschiedene Nutzungskonzepte
- Vier Stellplätze auf dem Grundstück
- Gepflegter Gartenbereich
- Zwei Sonnenterrassen
- Hohes Potenzial für private Nutzung oder gewerbliche Aktivitäten

### **Wohnbereich:**

Die private Wohnfläche beträgt rund 215,5 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf das Erdgeschoss und das Dachgeschoss. Die Raumaufteilung ist durchdacht und familienfreundlich:

**Erdgeschoss (134,8 m<sup>2</sup>)** - Heller Wohn-/Essbereich mit Kamin (39,7 m<sup>2</sup>) - Separate, voll ausgestattete Küche (14,2 m<sup>2</sup>) - Zwei Schlafzimmer (je ca. 14,5 m<sup>2</sup>) - Bad mit Fenster, Badewanne und Dusche (10,3 m<sup>2</sup>) - Gäste-WC, Garderobe, Wintergarten (7,9 m<sup>2</sup>) - Kommunikation und Treppe (28,8 m<sup>2</sup>)

**Dachgeschoss (80,7 m<sup>2</sup>)** - Drei weitere Zimmer mit großzügiger Fläche (10,3 – 23 m<sup>2</sup>) - Badezimmer (7,5 m<sup>2</sup>) - Separate Toilette - Flure und Treppe

Die Wohnräume sind hell, funktional gestaltet und laden zum Entspannen ein. Holztüren und PVC-Fenster sorgen für Komfort und Energieeffizienz.

### **Nutz- und Servicebereiche:**

Die Immobilie verfügt über zwei zusätzliche Funktionsbereiche, die vielfältig nutzbar sind – ob als Wellnessbereich, Fitnessstudio oder zur Vermietung an Gewerbetreibende und Grenzpendler.

**Hauswirtschaftsbereich EG (17,8 m<sup>2</sup>):** - Heizraum - Lagerraum - WC

**Servicebereich gesamt 408,2 m<sup>2</sup>:**

**Erdgeschoss (263,3 m<sup>2</sup>):** - Großer Fitnessraum (88,9 m<sup>2</sup>) - Entspannungsraum, Aufenthaltsraum, Solarium und Sauna (insgesamt über 50 m<sup>2</sup>) - Umkleide- und Sanitärräume für Damen und Herren - Sozialräume und Lagerflächen

**Dachgeschoss (144,9 m<sup>2</sup>, 217,8 m<sup>2</sup> Bodenfläche):** - Drei helle Behandlungs- oder Büroräume - Großer Fitness- oder Kursraum (50,3 m<sup>2</sup>) - Aufenthaltsraum - WC, Abstellräume und Kommunikation

Diese Räume ermöglichen eine klare Trennung von Wohnen und Arbeiten – perfekt für Selbständige, Betreiber einer Praxis oder Gästeunterkunft.

### **Ausstattung im Überblick:**

- Stromanschluss 400V
- Gasanschluss und Gastherme
- Kamin
- Internetanschluss
- Monitoring vorhanden
- Vier Badezimmer & sieben WCs
- Zwei Terrassen
- Garten & Stellplätze
- Küche mit Geschirrspüler, Kühlschrank, Mikrowelle
- Bad mit Fenster, Waschmaschine, Dusche & Wanne

### **Lage:**

Die Lage ist ideal für Pendler und vermietungsorientierte Konzepte: Die Nähe zur deutsch-polnischen Grenze eröffnet Potenziale für die Vermietung an Berufspendler oder Gäste.

Dieses einmalige Objekt vereint Wohnkomfort mit ausgesprochen flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Ob Sie ein großzügiges Familiendomizil mit Homeoffice, eine Vermietungslösung oder ein Refugium mit Wellness- und Freizeitraum suchen – hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt.

**Rufen Sie uns gerne für weitere Informationen und eine Besichtigung auf Anfrage – wir freuen uns auf Sie!**

## Szczegóły

Immobilientyp

- **Ausstattung:** Kühlschrank, Geschirrspüler, Mikrowelle, Gasherd

Haus – freistehend

Badezimmer

Baujahr

- **Anzahl:** 4
- **Größen:** 10,3 + 9,2 + 7,2 + 7,5 m<sup>2</sup>

2004

- **Ausstattung:** Fenster, Waschmaschine, WC, Waschbecken, Dusche, Badewanne

Zustand

Sehr guter Standard, sehr guter

Bauzustand

WC

Fläche

- **Gesamtfläche:** 641,00 m<sup>2</sup>
- **Nutzfläche:** 623,00 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 1.503,00 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksform:** Unregelmäßig

- **Anzahl:** 7
- **Größen:** 1,8 + 2,1 + 2,5 + 2,4 + 1,5 + 2,5 + 2,5 m<sup>2</sup>

Eigentumsform Grundstück

Ausstattung & Anschlüsse

Eigentum

- **Stromanschluss:** Ja
- **400V Strom (Starkstrom):** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Internetanschluss:** Ja

Raumaufteilung

- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 1
- **Zimmergrößen:** 39,7 + 14,5 + 14,6 + 32 + 16,2 + 10,4 + 23 + 12 + 10,3 + 14,1 + 9,8 + 50,3 + 10 + 22,8 m<sup>2</sup>

- **Gastherme:** Ja
- **Waschmaschine:** Ja
- **Kühlschrank:** Ja
- **Geschirrspüler:** Ja
- **Mikrowelle:** Ja
- **Kamin:** Ja
- **Umkleidezimmer/Garderobe:** Ja
- **Garten:** Ja
- **Terrassen:** 2
- **Terrasse:** Ja
- **Garage:** Ja
- **Überwachungssystem:** Ja

Küche

- **Typ:** Separat
- **Fläche:** 14,2 m<sup>2</sup>

Dach

Vorheriger Preis

Dacheindeckung: Keramische  
Dachziegel

€582.394 (PLN 2.480.000)

## Cechy nieruchomości

nahe der Grenze Gas Garage Garten Garderobe Kamin Terrasse  
Keller Aufzug

## Königsberg in der Neumark

Chojna (deutsch Königsberg i. d. Neumark) ist eine historische Stadt unweit der Grenze. Mit Fachwerkgassen, Marktplatz und umfangreichem Einzelhandel bietet sie urbanen Charme und gleichzeitig kurze Wege nach Deutschland.

### 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.

## Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. 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.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41