



Wohn- und Gewerbeimmobilie mit Umwandlungspotenzial in Königsberg in der Neumark

175,000 € (740,000 PLN)

Rok budowy 2012 4 Pokoje ~151 m²

Opis

Exklusiv bei uns – Verkaufsangebot für ein Wohn- und Gewerbeobjekt in Chojna

Entdecken Sie dieses vielseitige Angebot: Eine Gewerbeeinheit mit Wohnmöglichkeit im Herzen der charmanten Stadt Chojna. Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven und gut frequentierten Lage, ideal für Unternehmer, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Flexible Nutzung – auch zur Wohnnutzung umwandelbar

Aktuell als Gewerbeeinheit ausgewiesen, bietet diese Immobilie die Option einer rechtlichen Umwidmung in eine reine Wohnimmobilie. Sie passt sich somit problemlos

Ihren individuellen Bedürfnissen an – ob als Geschäftsräume, Büro oder gemütliches Zuhause.

Lage

Die Immobilie liegt an einer ruhigen Seitenstraße mit einem kleinen Einkaufsbereich. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Dienstleistungsbetriebe, eine Schule sowie ein Internat, was sowohl geschäftliches als auch familiäres Leben erleichtert.

Ein großer Vorteil ist das großzügige Angebot an Parkplätzen, das sowohl Kunden als auch Bewohnern zur Verfügung steht – für maximalen Komfort und gute Erreichbarkeit.

Objektbeschreibung

Die Gesamtfläche der Immobilie beträgt ca. 151 m² und verteilt sich auf drei Ebenen:

- **Erdgeschoss – ca. 76 m²**
Ideal für gewerbliche Nutzung wie Ladenlokal, Büro oder Praxis. Große Schaufenster bieten gute Präsentationsmöglichkeiten und viel Tageslicht.
- **Obergeschoss – ca. 75 m²**
Der obere Bereich eignet sich sowohl als erweiterter Geschäftsbereich als auch als separate Wohneinheit. Flexibel gestaltbar nach Ihren Wünschen.
- **Zusätzliche Fläche im Untergeschoss (optional)**
Weitere Nutzfläche für Lager oder Technikräume (Details auf Anfrage).

Besondere Vorteile

- Vielseitig nutzbar – Arbeiten und Wohnen unter einem Dach
- Möglichkeit zur Umwandlung in Wohnnutzung
- Attraktive Lage mit guter Sichtbarkeit
- Zahlreiche Parkmöglichkeiten vor dem Objekt
- Nähe zu Schule und anderen öffentlichen Einrichtungen
- Gute Anbindung an das Stadtzentrum

Fazit

Eine ausgezeichnete Gelegenheit für Geschäftsleute und Selbstständige, die auf der Suche nach einer modernen, flexiblen Immobilie mit Potenzial und Charme sind. Die

Kombination aus gewerblich nutzbarer Fläche und möglichem Wohnraum macht dieses Objekt zu einer echten Rarität am Markt.

Vereinbaren Sie gerne einen Termin zur Besichtigung – wir beraten Sie umfassend und individuell.

Exklusives Angebot – nur bei uns erhältlich!

Szczegóły

Immobilienart: Wohnung

Gesamtfläche: 151,00 m²

Gebäudetyp: Apartmenthaus

Baujahr: 2012

Standard: Sehr gut

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Wandmaterial: Hohlblockstein

Küchentyp: Kochnische

Anzahl der Badezimmer: 1

Anzahl der WCs: 2

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):
2

Heizung: Öl-Zentralheizung

Fenstertyp: Kunststofffenster

Anzahl der Parkplätze: 2

Öffentliche Verkehrsmittel: In der Nähe

Cechy nieruchomości

nahe der Grenze Erdgeschoss

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