

Stephanskirchen

Gewerbeeinheit als Büro/Praxis (auch als 2-Zimmer Wohnung nutzbar)

Objektnummer: 26042029



KAUFPREIS: 230.000 EUR • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	26042029
Etage	1
Zimmer	2
Baujahr	1999

Kaufpreis	230.000 EUR
Büro/Praxen	Praxis
Provision	2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 56 m ²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 56 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 56 m ²

Objektnummer: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	31.08.2028	Endenergieverbrauch	93.00 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

Die Immobilie



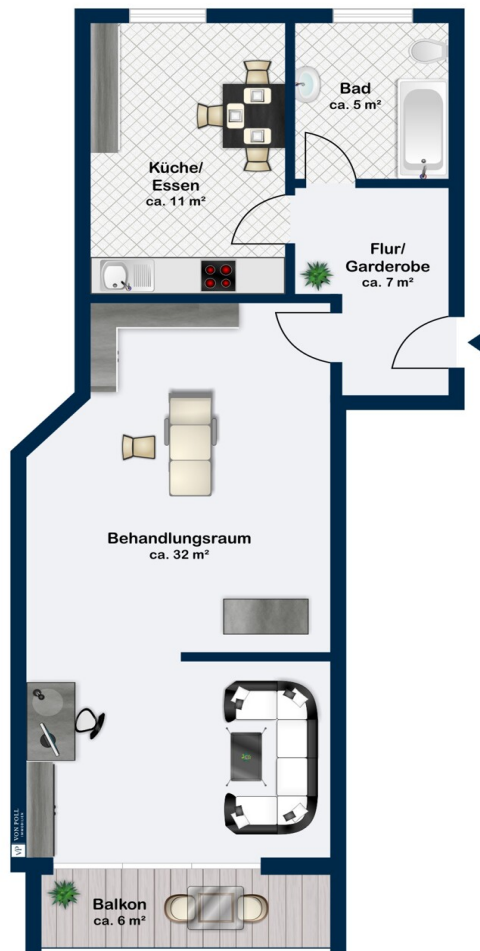
Objektnummer: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

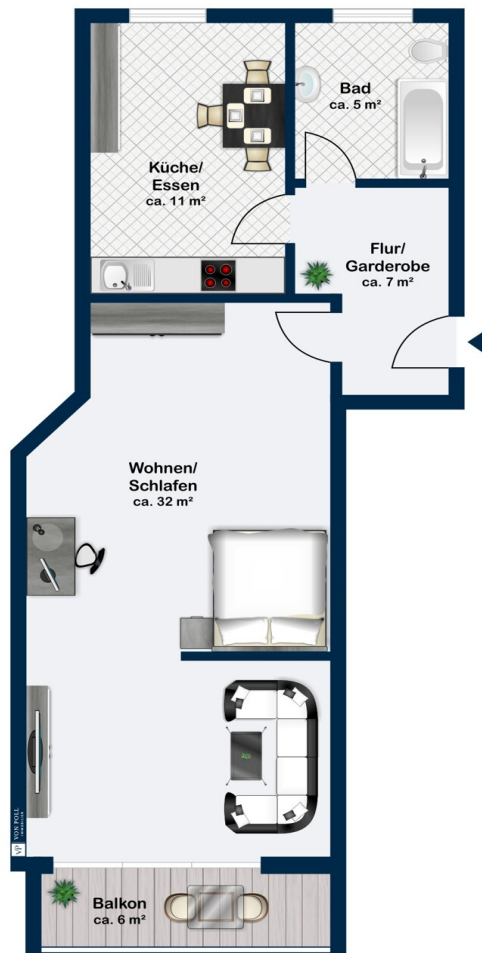
Die Immobilie



Objektnummer: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

Ein erster Eindruck

Die angebotene Immobilie mit einer Fläche von ca. 56 m² befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses mit insgesamt 10 Einheiten. Derzeit wird die ehemalige Wohnung als Kosmetikstudio genutzt, eine Umwandlung in andere ruhige Gewerbeformen (z. B. Büro, Physiotherapie, Heilpraktiker usw.) oder in Wohnraum ist möglich und eröffnet vielfältige Perspektiven – ideal für Eigennutzer, Kapitalanleger oder Gewerbetreibende. Laut Aussage des Bauamts Stephanskirchen muss die Nutzungsänderung 14 Tage vorher schriftlich angezeigt werden, ist aber verfahrensfrei und erfordert keine Genehmigung.

Die sehr gepflegte Einheit überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit zwei hellen und gut geschnittenen Räumen, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Herzstück der Einheit ist der großzügige Behandlungsraum, der sich auch als Wohn- und Schlafzimmer mit einer Fläche von ca. 32 m² eignen würde. Ursprünglich war dieser Raum als Küche, Ess- und Wohnzimmer ausgebaut, die Küchenanschlüsse sind noch vorhanden. Das derzeit als Küche genutzte Zimmer war früher ein Schlafzimmer, was maximale Flexibilität bei der Raumgestaltung ermöglicht.

Flur und Bad sind mit Fliesenböden ausgestattet, in den beiden Zimmern ist ein Parkett verlegt. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken und ein WC.

Ein überdachter Balkon auf der Ostseite mit Blick in den Garten und Richtung Berge lädt zum Verweilen ein. Er ist direkt vom großzügigen Behandlungsraum / Wohnzimmer aus zugänglich und erweitert den Wohnbereich auf angenehme Weise. Die bodentiefen und raumbreiten Fenstertüren sorgen für reichlich Lichteinfall, Rollos ermöglichen Sonnen- und Wetterschutz.

Zur Immobilie gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der komfortables und wettergeschütztes Parken ermöglicht. Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie vor dem Haus befindliche Besucherstellplätze runden das Angebot ab.

Weitere Informationen und Außenfotos erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

Objektnummer: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

Alles zum Standort

Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Hierzu zählen insbesondere mehrere Kindergärten, die Otfried-Preußler Grund- und Mittelschule, Bäckereien und Metzgerei, eine Tankstelle und diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie ein Gesundheitszentrum, Ärzte und Apotheken. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch eine Busstation gewährleistet.

Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

Objektnummer: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

Sonstige Angaben

Gerne bieten wir Ihnen über unser Partnerunternehmen VON POLL FINANCE maßgeschneiderte Finanzierungslösungen mit einer Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten an. Bei Interesse stellen wir gerne den Kontakt zu unseren Experten her.

Objektnummer: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Salzmann

Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim

Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0

E-Mail: rosenheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com