

Stephanskirchen

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

Property ID: 26042029



PURCHASE PRICE: 230.000 EUR • ROOMS: 2

Property ID: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

At a glance

Property ID	26042029	Purchase Price	230.000 EUR
Floor	1	Office/Professional practice	Surgery
Rooms	2	Commission	2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Year of construction	1999	Total Space	ca. 56 m ²
		Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Commercial space	ca. 56 m ²
		Rentable space	ca. 56 m ²

Property ID: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	31.08.2028	Final energy consumption	93.00 kWh/m²a
		Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

The property



Property ID: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

The property



Property ID: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

The property



Property ID: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

The property



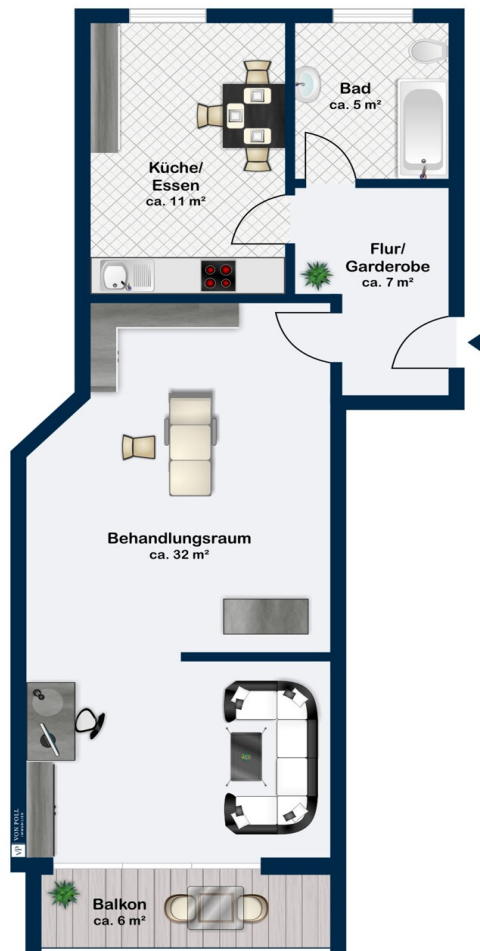
Property ID: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

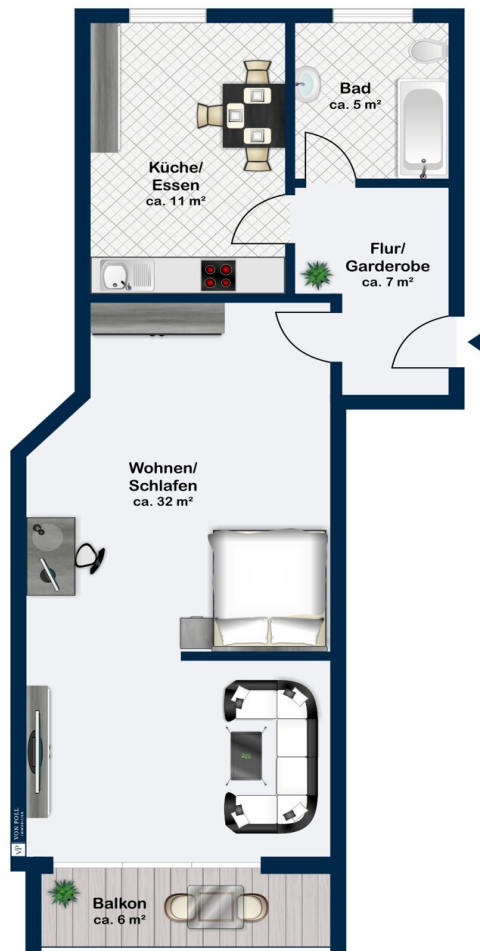
The property



Property ID: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

A first impression

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.

Property ID: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

All about the location

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.

Property ID: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

Other information

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.

Property ID: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Bernd Salzmann

Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim

Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0

E-Mail: rosenheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com