

Stephanskirchen

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

CODE DU BIEN: 26042029



PRIX D'ACHAT: 230.000 EUR • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26042029
Etage	1
Pièces	2
Année de construction	1999

Prix d'achat	230.000 EUR
Office/Professional practice	Cabinet
Commission pour le locataire	2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface total	ca. 56 m ²
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace commercial	ca. 56 m ²
Espace locatif	ca. 56 m ²

CODE DU BIEN: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	31.08.2028	Consommation finale d'énergie	93.00 kWh/m²a
		Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

La propriété



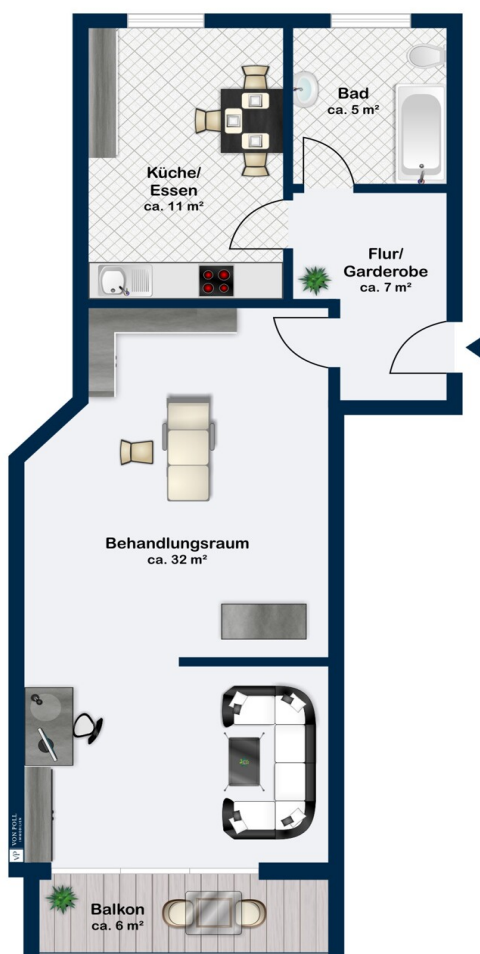
CODE DU BIEN: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

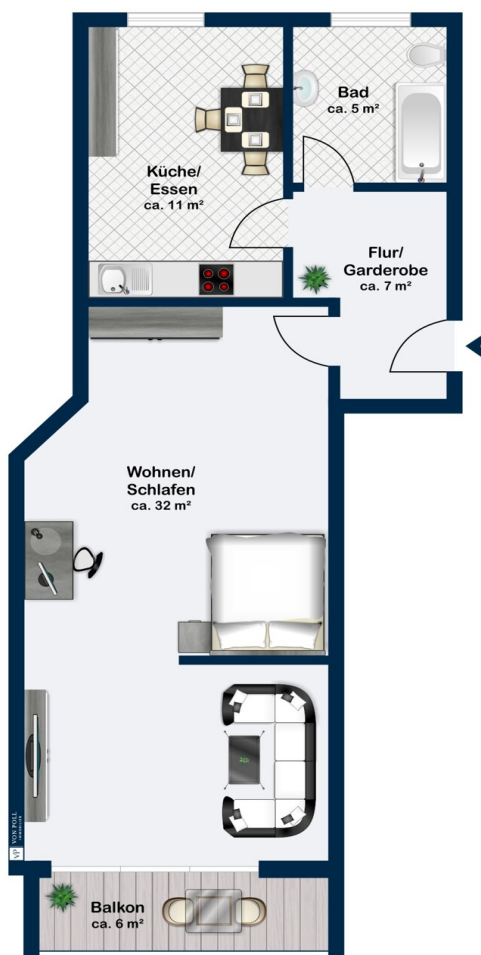
La propriété



CODE DU BIEN: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26042029 - 83071 Stephanskirchen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Bernd Salzmann

Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim

Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0

E-Mail: rosenheim@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com