



Wohn- und Gewerbeimmobilie mit Umwandlungspotenzial in Königsberg in der Neumark

175,000 € (740,000 PLN)

Baujahr 2012 4 Zimmer ~151 m²

Beschreibung

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!

Details

Immobilienart: Wohnung

Anzahl der Badezimmer: 1

Gesamtfläche: 151,00 m²

Anzahl der WCs: 2

Gebäudetyp: Apartmenthaus

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):
2

Baujahr: 2012

Heizung: Öl-Zentralheizung

Standard: Sehr gut

Fenstertyp: Kunststofffenster

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Anzahl der Parkplätze: 2

Wandmaterial: Hohlblockstein

Öffentliche Verkehrsmittel: In der Nähe

Küchentyp: Kochnische

Eigenschaften der Immobilie

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.

Zusammenarbeit mit uns

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet. Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.



Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3,69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.

Steuerliche Vorteile

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.