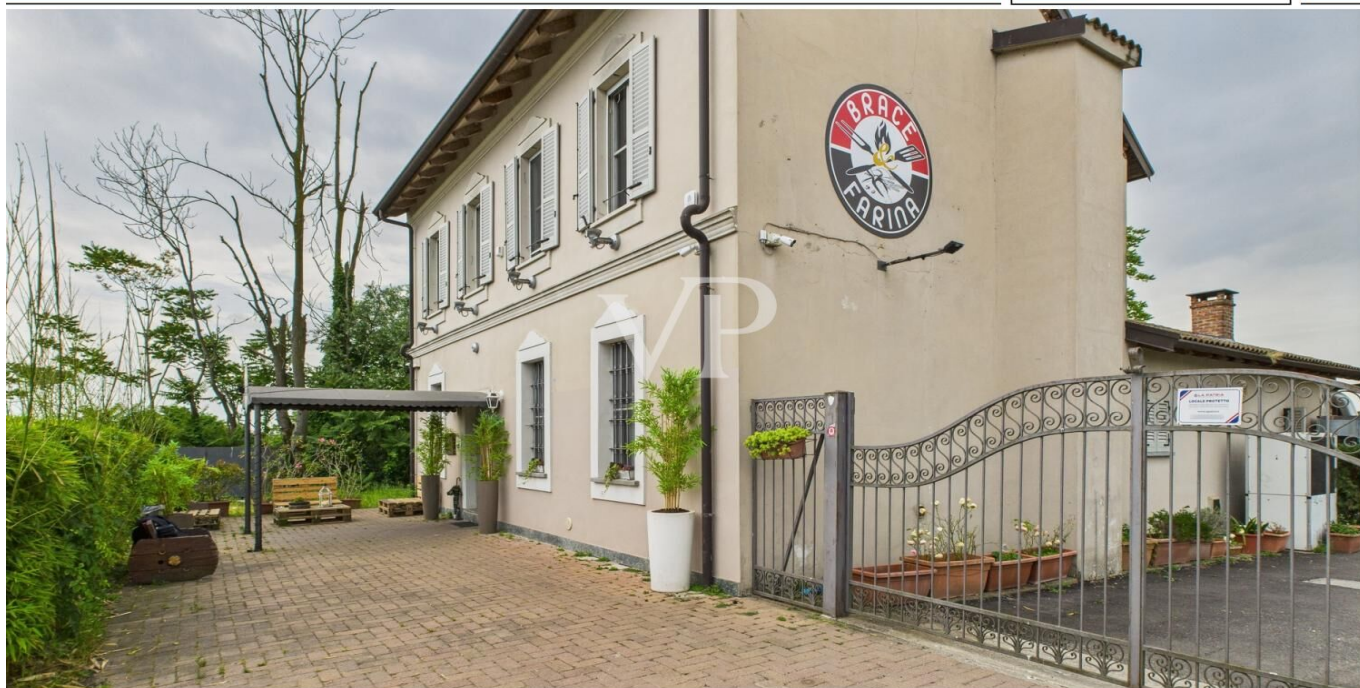


Vernate – Lombardei

# Geschäftsräume auf zwei Ebenen mit Garten und Parkplatz

Objektnummer: IT252942510



[www.von-poll.it](http://www.von-poll.it)

**KAUFPREIS: 600.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 1.500 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## Auf einen Blick

Objektnummer	IT252942510
Wohnfläche	ca. 250 m²
Bezugsfrei ab	08.01.2026
Badezimmer	4
Baujahr	1920
Stellplatz	20 x Andere

Kaufpreis	600.000 EUR
Einzelhandel	Ladenlokal
Provision	Onder voorbehoud van commissie
Gesamtfläche	ca. 1.500 m²
Nutzfläche	ca. 280 m²

Objektnummer: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	915.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.08.2032	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1920



Objektnummer: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## Die Immobilie





Objektnummer: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## Die Immobilie





Objektnummer: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## Die Immobilie





Objektnummer: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## Die Immobilie





Objektnummer: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## Die Immobilie





Objektnummer: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## Die Immobilie





Objektnummer: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## Die Immobilie





Objektnummer: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

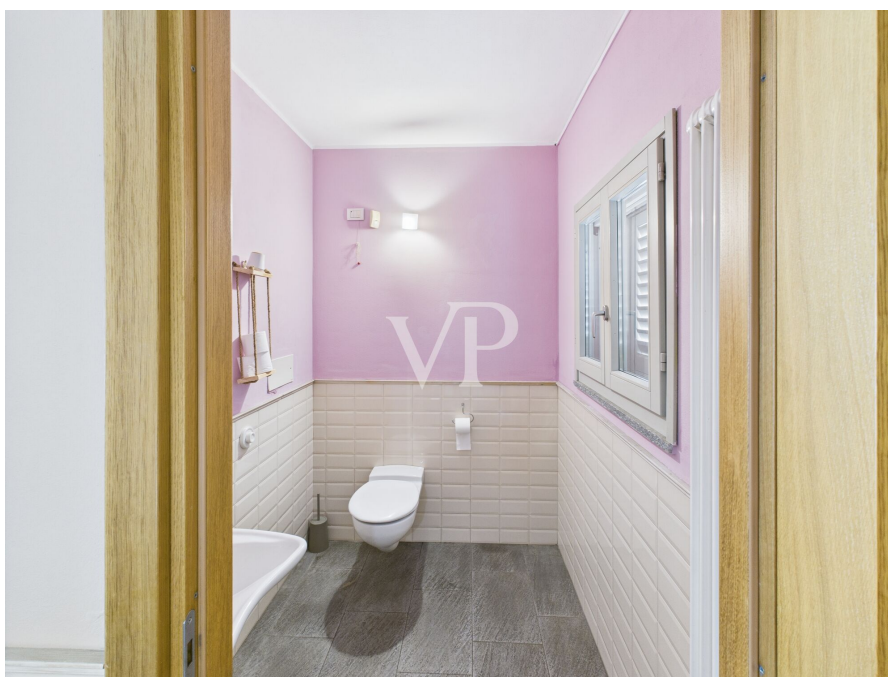
## Die Immobilie





Objektnummer: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## Die Immobilie



# Grundrisse







Objektnummer: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## Ein erster Eindruck

In der grünen Umgebung von Mailand, an der Grenze zur Provinz Pavia, bieten wir einen interessanten, kürzlich renovierten Gewerbekomplex zum Verkauf an, der aus zwei unabhängigen Einheiten und einem großen Privatparkplatz von ca. 1.500 Quadratmetern besteht, der durch ein elektrisches Tor zugänglich ist.

Die Hauptimmobilie erstreckt sich über zwei Ebenen und ist derzeit an ein bereits etabliertes Restaurant mit einem stabilen Pachtvertrag und einer attraktiven Rendite verpachtet. Im Erdgeschoss befinden sich eine Eingangshalle mit Rezeption und Bartresen, zwei elegant eingerichtete Zimmer, ein behindertengerechtes Bad und eine beheizte und klimatisierte Außenterrasse. Im gleichen Bereich befinden sich die professionelle Küche und die Serviceräume mit Kühlräumen. Eine Treppe führt in den ersten Stock, wo sich ein großer Saal mit freiliegenden Holzbalken befindet, ein äußerst vielseitiger Raum, der sich für Firmenessen, Aperitifs, private Veranstaltungen und Familienfeiern eignet.

Das Untergeschoss wird als Lager und Technikraum genutzt.

Auf der Rückseite des Hauptgebäudes befindet sich ein zweiter Gebäudeteil, der heute als Lager genutzt wird und mit Kühlräumen, zwei Bädern und Umkleideräumen für das Personal ausgestattet ist. Die gesamte Struktur befindet sich in einem perfekten Erhaltungszustand, da sie vor etwa sechs Monaten mit hochwertigen Materialien und unter Berücksichtigung architektonischer Details vollständig renoviert wurde.

Der Komplex stellt eine solide und wertvolle Investition dar, mit einer Miete von 1.800,00 € pro Monat für die ersten zwei Jahre und 2.000,00 € pro Monat ab dem dritten Jahr, zusätzlich zu den gesetzlichen ISTAT-Anpassungen. Die Immobilie vereint Eleganz und Funktionalität und stellt eine einmalige Gelegenheit für diejenigen dar, die eine wertvolle Gewerbeimmobilie mit bereits erzielten Einnahmen in einer strategischen Lage nur wenige Minuten von Mailand und Pavia entfernt erwerben möchten.

Objektnummer: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## Ausstattung und Details

- Vollständig ausgestattete Küche
- Empfangshalle
- Klavier für Musik
- Geschirrspülmaschine
- Innenhof für mehrere Parkplätze
- Klimatisierte Veranda

Objektnummer: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## Alles zum Standort

Stellen Sie sich eine gemütliche Osteria an der Hauptstraße von Vernate vor, gegenüber der Staatsstraße 33 Binasco-Vernate, einer Ortschaft, die sich durch eine ruhige Atmosphäre und eine malerische Landschaft auszeichnet. Das Restaurant blickt auf die Straße und hat ein großes Fenster, durch das die Passanten einen Blick ins Innere werfen können. Die Fassade ist mit bunten Blumen und sanfter Beleuchtung geschmückt, die eine gemütliche Atmosphäre schaffen.

Im Inneren erwartet die Gäste eine warme, gemütliche Atmosphäre. Die Wände sind mit lokalen Kunstwerken geschmückt, die die Kultur und Geschichte der Region widerspiegeln. Der einladende Duft der Küche umhüllt den Raum und schafft ein multisensorisches Erlebnis.

Die Speisekarte bietet eine Auswahl an Gerichten, die die lokale Küche mit frischen, saisonalen Zutaten feiern. Die Tische sind bequem angeordnet, so dass die Gäste in entspannter Atmosphäre essen können. Das freundliche und aufmerksame Personal empfiehlt Ihnen gerne köstliche Gerichte und sorgt für ein unvergessliches Esserlebnis.

Das an einer viel befahrenen Straße gelegene Restaurant ist ein idealer Ort für alle, die auf Reisen eine Pause einlegen oder die lokale Küche in einer gemütlichen und charmanten Umgebung kennenlernen möchten.

Objektnummer: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Weissensteiner

---

Corso Italia 1, 20122 Milano

Tel.: +39 02 6206 9360

E-Mail: [milano@von-poll.com](mailto:milano@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)