

**Kinding / Pfraundorf**

?????? ?????: ??????? ???????????!  
???????????????, ??????? ??????????????, ??????????? ??  
????????? ?????????? ?? ?????? - ?????? ???????????

**Αριθμός ακινήτου: 25430016**



**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 599.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 211,7 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 16 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.043 m<sup>2</sup>**

Αριθμός ακινήτου: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ?????????
- ??? ?????? ?????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????? ?????????????
- ????????????? ?????????????

Αριθμός ακινήτου: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

?? ??? ?????

|                    |                                                       |
|--------------------|-------------------------------------------------------|
| ????????           | 25430016                                              |
| ????????           | ca. 211,7 m <sup>2</sup>                              |
| ????? ?????        | ????????????? ?????                                   |
| ????????????? ???  | 31.07.2026                                            |
| ????????           | 16                                                    |
| ????? ???????????? | 1964                                                  |
| ????? ???????????? | 12 x ???????????<br>????? ????????????, 3 x<br>?????? |

|                                  |                                                                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????                     | 599.000 EUR                                                                         |
| ????? ?????????????              | 2022                                                                                |
| ????????? ?????????????          | ???????                                                                             |
| ??????????????????????<br>?????? | ca. 569 m <sup>2</sup>                                                              |
| ????????????? ??????             | ca. 357.3 m <sup>2</sup>                                                            |
| ???????                          | ?????????, WC<br>?????????????, ?????,<br>?????????????????<br>?????????, ????????? |

Αριθμός ακινήτου: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

|                                        |                                        |
|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |

|                                        |                                        |
|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |

Αριθμός ακινήτου: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

?? ???????



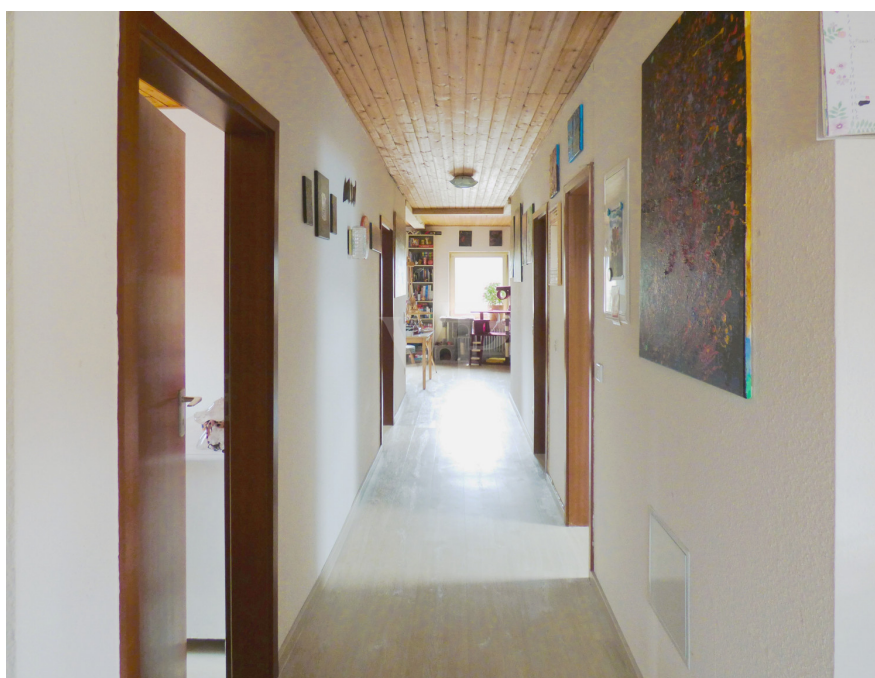
Αριθμός ακινήτου: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

?? ???????



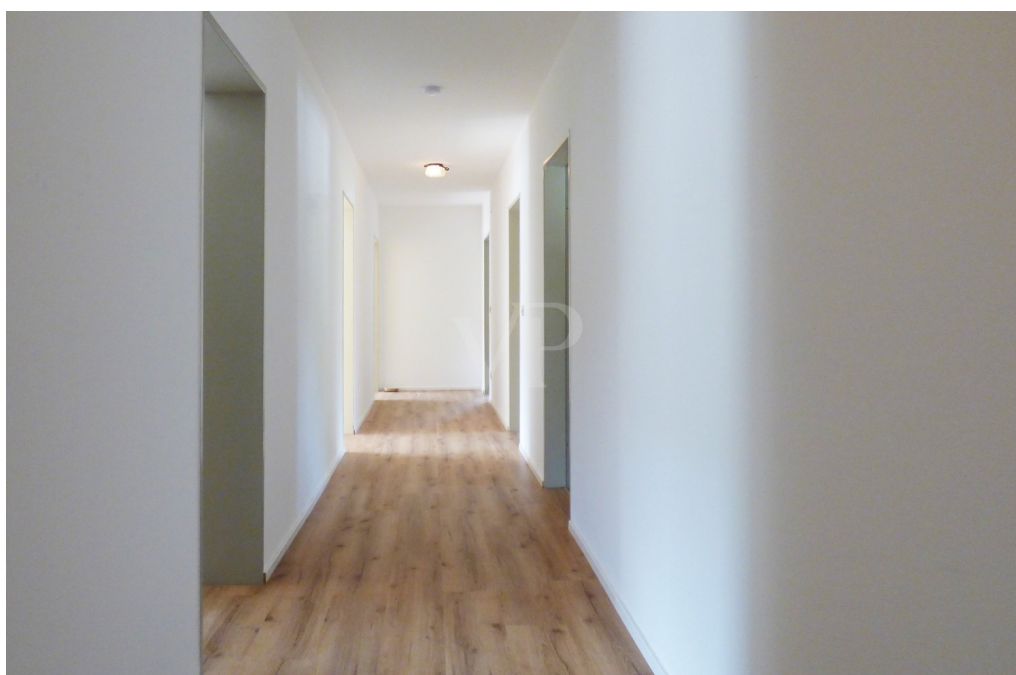
Αριθμός ακινήτου: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## ???

?? ???? ?? ?????????????? ???? ?? ????????? ????????? ???? ???? 1.000 ?.. ????  
?????? ?? ????????? ?????? Altmühltal. ?? ????????? ?????????????? ?? ?? ?????? ??????????  
??? ?? ?????????? ?? ??????. ????????? ?? 1963, ?? ????????? ?????? ?????????????  
???????????? ??????????????. ????????? ?? ?????????, ?? ??????? ?? ????????? ? ????????? ??????  
???????????? ?????????? ?????????????? ?????????????, ????????????????? ????????? 40 ?.. ?????  
?????????????. ?? ?????? ????????? ?????? ???? ?? ?? ?????????????????????? ?? ???? ?? ??????  
?????????????. ?? ????????? ?????????????????? ??????? ?? ??????? ??????????????-?????? ?? ??????? ??  
???????. ?? ????????????? ?????? ?????? ??????????????? ?? ?? ??????? ??????????????. ?????????  
?????????????? ?? ????????? ?? ?????, ?????? ?? ?? ??????? ??????????????? ?????????????????  
?????????. ? ????????????? ????????????? ?????? ???? ?? ???? ??????????????? ?? ??????? ??  
????????????????????? ??????????. ????????? ?????? ????????????? ? ??????? ?????????, ????????? ??  
?????????????? ? ??????????????? ??????????????. ?? ?????????????????? ??????????? ?? ?? ???? ??  
????????????????? ?????? ?????????????????? ??????????. ?? ?????????????? ?????????? ?????????? ??  
????? ?????????????????????? ? ??? ????????????? ?????????? ?????????????, ? ??????? ?? ?????? ?????????  
??? ??????? ?? ?????????? ?? ????????????? ?????? ?? ??????? ??????. ?? ??????????????  
?????????????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?? ?????????? ?????? ?????????, ?? ??????? ?????????????????? ??  
????? ?? ??????????. ?????????, ?? ?????????? ?????????????????? ?????? ??????? ?? ?????????? ??????  
????????????? ??????? ??????????????. ???? ?? ??????? ?????????????? ?? ?? ?? ?????????????? ??????????  
?????? ??????????. ??? ?????????????????? ?????????????????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ??  
????????????????? ?? ?????????????? ?????????????????? Badanhhausen, ?? ?????????????? ?? ?????????? ??  
?????????????????. ? ?????????? ??????????? ?? ?? ?????????? ?? ?????????????????????? ? ?????????? ??  
?????????????? ?? ???? ?? ?????????? ?? ?????????????? ?????????? ??????????????, ???? ?? ??????????????  
???????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?? ?? ?????????????? ??????????. ? ?????????? ?????? ??  
?????????? ?????? ?????????????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????????? ?????????? ?? ??????  
?????????? ? ??????????????? ?????????? ??????. ?????? ??????? ?????? ? ??????? ?????????????? ?? ??  
????????????? ??????. ? ???? ?????????? ?????????????????????? ?? ?????????????? ?????? ?? ??????????  
???????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????????????????????? ?? ??????????. ?? ?????????? ?? ? ?????????  
?????????? "Kratzmühlsee" ?????????????? ?? ?????? ??????????????. ?????????, ?? ?????????  
????????????? ?? ??????? ?????????????? ?? ?????? ??????? ?????????????? ?????? ?? ?????????? (????? 7  
???) ?????????????????????? A9. ?? ??????????? ?? ?????????????????????? ?????? ?? ?? ?? ?????????????  
??? ?????????? ?????????????? ?? ?? ?????? ?? ?????? ?????? ?? ?????????????? ?????????.

**Αριθμός ακινήτου: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf**

**??? ??? ??? ?????????**

Das Kirchdorf Pfraundorf liegt am westlichen Randes des Altmühltals zwischen dem Gemeindesitz Kinding und der Stadt Beilngries und damit unweit der Autobahn A9.

Direkt vor den Toren Pfraundorfs befindet sich das attraktive Erholungs- und Freizeitzentrum „Kratzmühlsee“ mit dem namensgebenden See. Er lädt ein zum Baden, Schwimmen, Rudern und Sonnenbaden - an mehr als zwei Kilometer Uferlinie. Und auch an die Angelfreunde unter Ihnen wurde gedacht, es gibt dafür extra ausgewiesenen Uferzonen. Abgerundet wird das Freizeitangebot durch Umkleidekabinen, sonnige Liegeplätze und Wiesenbereiche mit schattenspendenden Bäumen, ein Abenteuer Golfplatz, ein Kinderspielplatz, idyllische Bolzplätze und Tischtennisplatten, ein privates Technikmuseum „anno dazumal“ sowie einen großen Campingplatz.

Für die Erreichbarkeit von großer Bedeutung ist die Nähe der Autobahn A 9 Nürnberg - München, die in Nord-Süd-Richtung 6 km westlich an Pfraundorf vorbeiführt (knapp 7 km zur Anschlussstelle Kinding).

Die Entfernung zu Nürnberg beträgt ca. 70 km, nach München sind es 110 km.

Der Regionalbahnhof Kinding / Altmühltal ist ebenfalls nur 7 km entfernt und liegt direkt an der ICE-Strecke zwischen Nürnberg und München. In Kinding halten alle zwei Stunden die Regionalexpresszüge der Deutschen Bahn.

17 Minuten dauert die Fahrt von Kinding nach Ingolstadt, nach München nur 1 Stunde und 15 Minuten. Und bis Nürnberg beträgt die Reisezeit nur 27 Minuten.

Im Juli 2020 wurden die Bahnstrecken Neumarkt-Beilngries-Kinding (Anschluss Schnellbahnstrecke) im Positionspapier des VDV (Verband Deutscher Verkehrsunternehmen) als zu reaktivierende Bahnstrecken neu aufgenommen. Somit könnte mittelfristig auch Pfraundorf wieder einen Bahnanschluss bekommen.

**Αριθμός ακινήτου: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf**

**????? ????????????**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.9.2033.

Endenergiebedarf beträgt 416.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Αριθμός ακινήτου: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

?????????? ??????????????

??? ????????????? ?????????????, ????????????? ?? ?? ????????? ????????????? ???:

Dipl.-Ing. Peter Thomas

Gabrielstraße 4, 85072 Eichstätt

Tel.: +49 8421 - 93 75 802

E-Mail: eichstaett@von-poll.com

???? ????????? ????????? von Poll Immobilien GmbH

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