

Kinding / Pfraundorf

# Árcsökkentés: Boséges élettér! Családi ház, penthouse apartman, vendégházzal egybeépített fogadó - jutalék nélkül

VP azonosító: 25430016



VÉTELÁR: 599.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 211,7 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 16 • FÖLDTERÜLET: 1.043 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf**

## Áttekintés

|                       |                                       |
|-----------------------|---------------------------------------|
| VP azonosító          | 25430016                              |
| Hasznos lakótér       | ca. 211,7 m <sup>2</sup>              |
| Teto formája          | Nyeregteto                            |
| Az ingatlan elérhető  | 14.04.2026                            |
| Szobák                | 16                                    |
| Építés éve            | 1964                                  |
| Parkolási lehetőségek | 12 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs |

|                          |                                                                     |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 599.000 EUR                                                         |
| Modernizálás / felújítás | 2022                                                                |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                             |
| Hasznos terület          | ca. 569 m <sup>2</sup>                                              |
| Kereskedelmi terület     | ca. 357.3 m <sup>2</sup>                                            |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

**VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | fa            |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 21.09.2033    |
| Energiaforrás                                     | Napfény       |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 416.50 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1963                       |

**VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf**

## Az ingatlan



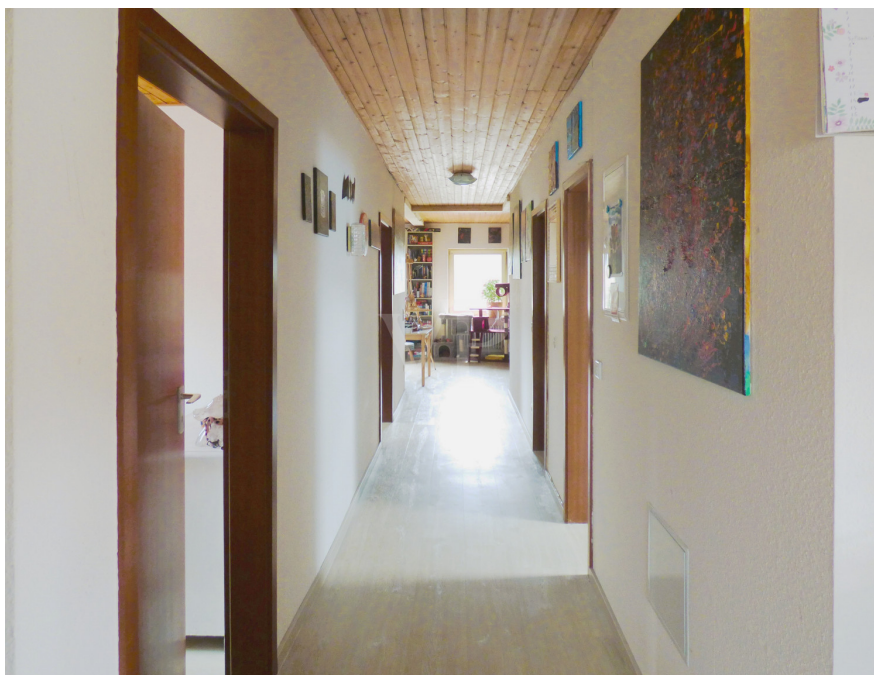
**VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf**

## Az ingatlan



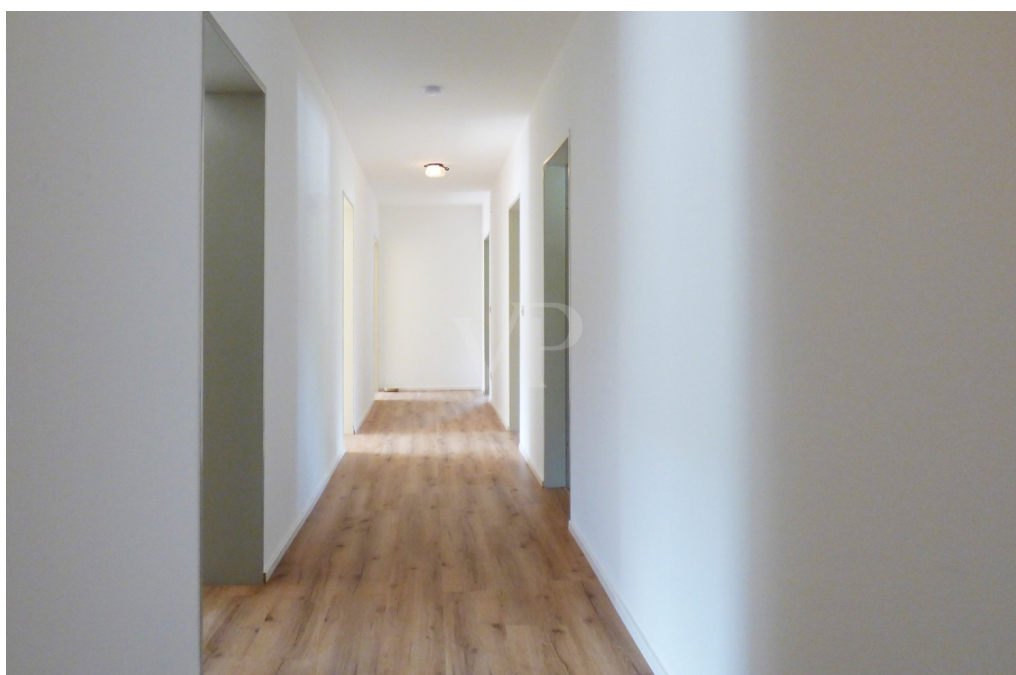
**VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf**

## Az első benyomás

Örömmel mutatjuk be ezt az egyedülálló ingatlant egy több mint 1000 m<sup>2</sup>-es telken, az Altmühltal Természetvédelmi Park szívében. Az ingatlan egy lakóépületből és egy fogadóból áll, amelyhez vendégház is tartozik. Az 1963-ban épült kétszintes lakóépület belső felújítást igényel. Hat szobával, két fürdőszobával és egy konyhával rendelkezik. A tágas tetőtér további bővítési lehetőséget kínál, körülbelül 40 m<sup>2</sup> lakóteret hozva létre. A ház bőséges teret biztosít saját álmai megvalósításához. Az ingatlanhoz tartozik egy nagy tetőtéri apartman is a vendégház épületében. A fogadó közvetlenül a lakóépülethez csatlakozik. Tartalmaz egy éttermet hallal és bárral, valamint egy teljesen felszerelt kereskedelmi konyhát. Az étkező rengeteg helyet kínál a vendégek számára, és rugalmasan használható. Közvetlenül mellette található a tágas terem, amely ideális ünnepek vagy nagyobb rendezvények lebonyolítására. Az étterem vizesblokkjait nemrégiben felújították. Az étteremből egy tervezett vagy jelenleg építés alatt álló kültéri ülősarok is elérhető, amely meleg napokon ideális lesz étkezéshez és pihenéshez a szabadban. Az étterem jelenleg egy vendégházat is magában foglal, összesen hét vendégszobával, mindegyik zuhanyzóval és WC-vel felszerelve. Ezenkívül az ingatlanhoz három garázs és körülbelül tizenkét kültéri parkolóhely tartozik. Mind a lakóépület, mind az étterem teljes pincével rendelkezik. Az ingatlan egyik figyelemre méltó tulajdonsága a Badanhausen Sportlövész Klub lotere, amely az étterem pincéjében található. A klub jelenleg bérbe adja a helyiségeket. A klub beleegyezik a bérleti szerződés megszüntetésébe tulajdonosváltás esetén, de örömmel látná a szerződés meghosszabbítását egy új bérleti szerződéssel. Az ingatlan elhelyezkedése rendkívül vonzó, és ideális feltételeket kínál a kényelmes lakhatáshoz vagy a sikeres kereskedelmi célú felhasználáshoz. Teljes átalakítás lakóingatlanná is lehetséges. A környéket idilli táj jellemzi, és számos lehetőséget kínál szabadtéri tevékenységekre és kikapcsolódásra. A "Kratzmühlsee" kemping és rekreációs terület a közvetlen közelben található. Ezenkívül az ingatlan kényelmesen helyezkedik el, és könnyen megközelíthető a közeli (mindössze 7 km-re) A9-es autópályán keresztül. Ne habozzon kapcsolatba lépni velünk, hogy időpontot egyeztessen megtekintésre, és személyesen is megtekinthesse ezt a kivételes ingatlant.

**VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.9.2033.

Endenergiebedarf beträgt 416.50 kwh/(m²\*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.

**VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Dipl.-Ing. Peter Thomas**

---

**Gabrielstraße 4, 85072 Eichstätt**

**Tel.: +49 8421 - 93 75 802**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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