

Kinding / Pfraundorf

# Árcsökkentés: Fogadó vendégházzal és lakóépülettel

VP azonosító: 25430017



VÉTELÁR: 549.000 EUR • SZOBÁK: 16 • FÖLDTERÜLET: 1.043 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf**

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

VP azonosító: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## Áttekintés

VP azonosító	25430017
Teto formája	Nyeregteto
Az ingatlan elérhető	20.10.2025
Szobák	16
Építés éve	1964
Parkolási lehetőségek	12 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs

Vételár	549.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teljes terület	ca. 569 m <sup>2</sup>
Modernizálás / felújítás	2022
Kivitelezési módszer	Szilárd
Kereskedelmi terület	ca. 357.3 m <sup>2</sup>
Bérelhető terület	ca. 211 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

**VP azonosító: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf**

## **Áttekintés: Energia adatok**

<b>Futési rendszer</b>	<b>Központifutás</b>
<b>Energiaforrás</b>	<b>fa</b>
<b>Energia tanúsítvány érvényességének lejárat</b>	<b>21.09.2033</b>
<b>Energiaforrás</b>	<b>Napfény</b>

<b>Energiatanúsítvány</b>	<b>Energetikai tanúsítvány</b>
<b>Teljes energiaigény</b>	<b>416.50 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány</b>	<b>H</b>
<b>Építési év az energiatanúsítvány szerint</b>	<b>1963</b>

VP azonosító: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## Az ingatlan



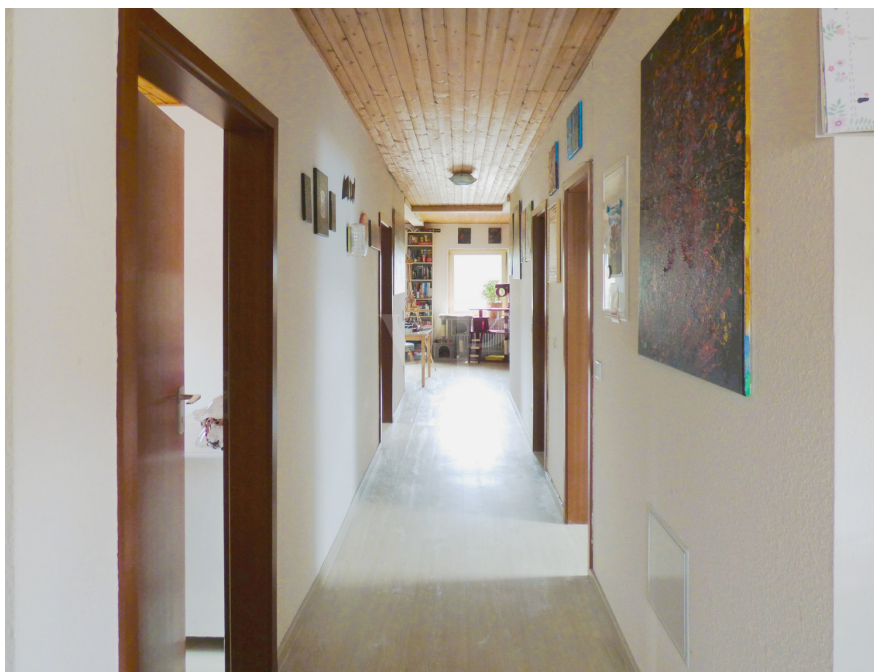
VP azonosító: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25430017 - 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 ideális a vendéglátóipar számára, de számos alternatív lehetőséget is kínál, például társasházi lakássá alakítható. Az ingatlan egy lakóépületből és egy fogadóból áll, amelyhez vendégház is tartozik. A fogadóban étterem található rendezvényteremmel és bárral, valamint egy teljesen felszerelt kereskedelmi konyha. Az étkező tágas teret kínál a vendégeknek, és rugalmasan használható. Közvetlenül mellette található a tágas rendezvényterem, amely ideális ünnepek vagy nagyobb rendezvények lebonyolítására. Az étterem vizesblokkjait a közelmúltban újították fel. Az étteremből egy tervezett vagy jelenleg építés alatt álló kültéri ülősarok is rendelkezésre áll, amely meleg napokon szabadtéri étkezésre és pihenésre csábítja a vendégeket. A fogadóhoz tartozik egy vendégház is, összesen hét vendégszobával, mindegyik zuhanyzóval és WC-vel felszerelt. A vendégház felett egy különálló tetotéri apartman található három szobával, fürdőszobával, külön WC-vel és konyhával. Ez a lakás további lakótérként is használható, vagy bérbe adható. A fogadóhoz közvetlenül kapcsolódó lakóépület kétszintes, és belső felújításra szorul. Összesen hat szobával, két fürdőszobával és egy konyhával rendelkezik. A tágas tetotér további bővítési lehetőséget kínál, körülbelül 40 négyzetméternyi lakóteret biztosítva. A ház így bőséges teret kínál saját álmai megvalósításához. Az ingatlanhoz három garázs és körülbelül 12 kültéri parkolóhely tartozik, így vendégei rengeteg parkolási lehetőséget kapnak. Mind a lakóépület, mind a fogadó teljes pincével rendelkezik. Az ingatlan figyelemre méltó tulajdonsága a Badanhausen Sportlövész Klub lotere, amely a fogadó alagsorában található. A klub jelenleg bérbe adja a helyiségeket. A klub beleegyezik a bérleti szerződés megszüntetésébe tulajdonosváltás esetén, de örömmel fogadná a szerződés meghosszabbítását egy új bérleti szerződéssel. Az ingatlan elhelyezkedése rendkívül vonzó, és ideális feltételeket kínál egy sikeres vendéglátóipari vállalkozás számára. A környéket idilli táj jellemzi, és számos lehetőséget kínál szabadtéri tevékenységekre és pihenésre. A Kratzmühlsee kemping és rekreációs terület a közvetlen közelben található. Továbbá az ingatlan kényelmesen helyezkedik el, és könnyen megközelíthető a közeli (mindössze 7 km-re) A9-es autópályán keresztül. Ez az ingatlan ideális befektetés vagy azok számára, akik saját éttermet vagy vendéglátóipari vállalkozást szeretnének létrehozni. Sokoldalú felhasználási lehetőségeinek és magas színvonalú tulajdonságainak köszönhetően hatalmas potenciált rejt magában. Ne habozzon kapcsolatba lépni velünk, hogy egyeztessünk időpontot a megtekintésre, és személyesen is megtekinthesse ezt a kivételes ingatlant.

**VP azonosító: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf**

## **Minden a helyszínrol**

Das Kirchdorf Pfraundorf liegt am westlichen Randes des Altmühltals zwischen dem Gemeindegemeinschaftsitz 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: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf**

## **További információ / adatok**

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25430017 - 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)**