

Vernate - Lombardia

# Geschäftsräume auf zwei Ebenen mit Garten und Parkplatz

VP azonosító: IT252942510



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

VÉTELÁR: 600.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 250 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 1.500 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: IT252942510 - 20080 Vernate - Lombardei**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: IT252942510 - 20080 Vernate - Lombardei

## Áttekintés

VP azonosító	IT252942510
Hasznos lakótér	ca. 250 m <sup>2</sup>
Az ingatlan elérhető	13.05.2026
Fürdőszobák	4
Építés éve	1920
Parkolási lehetőségek	20 x Egyéb

Vételár	600.000 EUR
Jutalék	Onder voorbehoud van commissie
Teljes terület	ca. 1.500 m <sup>2</sup>
Hasznos terület	ca. 280 m <sup>2</sup>

VP azonosító: IT252942510 - 20080 Vernate - Lombardei

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	915.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	24.08.2032	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1920

VP azonosító: IT252942510 - 20080 Vernate - Lombardia

## Az ingatlan



VP azonosító: IT252942510 - 20080 Vernate - Lombardia

## Az ingatlan



VP azonosító: IT252942510 - 20080 Vernate - Lombardia

## Az ingatlan



VP azonosító: IT252942510 - 20080 Vernate - Lombardia

## Az ingatlan



VP azonosító: IT252942510 - 20080 Vernate - Lombardia

## Az ingatlan



VP azonosító: IT252942510 - 20080 Vernate - Lombardia

## Az ingatlan



VP azonosító: IT252942510 - 20080 Vernate - Lombardei

## Az ingatlan



VP azonosító: IT252942510 - 20080 Vernate - Lombardei

## Az ingatlan



VP azonosító: IT252942510 - 20080 Vernate - Lombardia

## Az ingatlan



VP azonosító: IT252942510 - 20080 Vernate - Lombardia

## Az ingatlan



VP azonosító: IT252942510 - 20080 Vernate - Lombardia

## Az ingatlan



VP azonosító: IT252942510 - 20080 Vernate - Lombardei

## Az ingatlan



VP azonosító: IT252942510 - 20080 Vernate - Lombardia

## Az ingatlan



VP azonosító: IT252942510 - 20080 Vernate - Lombardei

## Az ingatlan



VP azonosító: IT252942510 - 20080 Vernate - Lombardia

## Az ingatlan







**VP azonosító: IT252942510 - 20080 Vernate - Lombardia**

## **Az elso benyomás**

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 Umkleieräumen 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.

Es besteht auch die Möglichkeit, den laufenden Restaurantbetrieb mit Ausrüstung und Einrichtung zum Preis von € 150.000,00 separat zu erwerben.

Für Interessenten, die sowohl den Betrieb als auch die Gebäudemauern erwerben möchten, bietet die Immobilie eine besonders vorteilhafte wirtschaftliche Bedingung: Der Gesamtpreis beträgt dann 700.000,00 € statt 750.000,00 €.

**VP azonosító: IT252942510 - 20080 Vernate - Lombardia**

## **Részletes felszereltség**

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

**VP azonosító: IT252942510 - 20080 Vernate - Lombardia**

## **Minden a helyszínról**

**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.**

**VP azonosító: IT252942510 - 20080 Vernate - Lombardei**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Christian Weissensteiner**

---

**Corso Italia 1, 20122 Milano**

**Tel.: +39 02 6206 9360**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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