

**Pfarrkirchen**

# **Immobile da investimento: ristorante ben affittato in posizione centrale a Pfarrkirchen!**

**Codice oggetto: 24172010**



**PREZZO D'ACQUISTO: 350.000 EUR**

**Codice oggetto: 24172010 - 84347 Pfarrkirchen**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 24172010 - 84347 Pfarrkirchen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24172010	Prezzo d'acquisto	350.000 EUR
		Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Superficie commerciale	ca. 186 m <sup>2</sup>

Codice oggetto: 24172010 - 84347 Pfarrkirchen

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>13.11.2034</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1984</b>

**Codice oggetto: 24172010 - 84347 Pfarrkirchen**

## Una prima impressione

Questo immobile commerciale si trova in posizione centrale a Pfarrkirchen ed è attualmente affittato a un ristorante di successo. La sala da pranzo e le stanze adiacenti sono arredate con mobili in legno massello antico in stile toscano, che conferiscono all'ambiente un'atmosfera rustica e accogliente. I bagni per uomini e donne sono moderni e offrono agli ospiti un ambiente confortevole. La cucina del ristorante è completamente attrezzata. L'immobile comprende anche un ripostiglio e tre celle frigorifere con unità refrigeranti. Due cantine e un ripostiglio in soffitta offrono ulteriore spazio per lo stoccaggio di materiali aziendali e di servizio. Due posti auto sono disponibili per i dipendenti nel cortile. Con un reddito locativo netto annuo di circa 20.000 euro, questo immobile rappresenta un'interessante opportunità di investimento. La posizione centrale, l'arredamento completo e le attrezzature rendono questo immobile un'opzione interessante per ristoratori o investitori alla ricerca di un'opportunità di business redditizia. Gli interessati sono pregati di contattare il nostro ufficio di Pfarrkirchen telefonicamente o via e-mail. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni in un colloquio personale.

**Codice oggetto: 24172010 - 84347 Pfarrkirchen**

## **Dettagli dei servizi**

- **Gastgewerbe**
- **zentrale Lage von Pfarrkirchen**
- **aktuell vermietet an gut gehendes Restaurant**
- **Gastraum und Nebenzimmer mit Einrichtung aus massivem alten Holz im toskanischem Stil**
- **Damen- und Herren-Toiletten inkl. Ausstattung**
- **Küche inkl. Küchenausstattung und Einrichtung**
- **Lagerraum**
- **Kühlräume mit Kühlaggregaten**
- **2 Keller**
- **1 Abstellraum im Dachgeschoss**
- **2 PKW Stellplätze im Hof**
- **jährliche netto Mieteinnahme ca. 20.000,- Euro**

**Codice oggetto: 24172010 - 84347 Pfarrkirchen**

## **Tutto sulla posizione**

Die Kreisstadt Pfarrkirchen, malerisch gelegen im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn, besticht durch ihre perfekte Mischung aus traditionellem Charme und modernem Stadtleben. Mit rund 12.640 Einwohnern und einer Fläche von etwa 52 km<sup>2</sup> bietet die Stadt alle Vorteile einer gut ausgestatteten Kreisstadt.

Pfarrkirchen verfügt über ein umfassendes Bildungsangebot, das neben einer Grund-, Mittel- und Realschule auch ein Gymnasium sowie den European Campus Rottal-Inn umfasst, welcher als Außenstelle der Technischen Hochschule Deggendorf (THD) dient.

Für Ihre medizinische Versorgung ist ebenfalls bestens gesorgt: Mehrere Arztpraxen und ein Krankenhaus sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Stadt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und ein breites Spektrum an Freizeitaktivitäten. Sportbegeisterte genießen die Angebote wie Schwimmbad, Tennis, Reiten, Radfahren, Bowling und Fußball.

Verkehrstechnisch ist Pfarrkirchen hervorragend angebunden. Die B 388 führt direkt durch die Stadt und verbindet Sie mit dem 50 km entfernten Passau und der 125 km entfernten Landeshauptstadt München. Die nächste Autobahn, die A94, erreichen Sie in etwa 30 Minuten, was eine Fahrzeit von ungefähr 1 Stunde und 35 Minuten nach München ermöglicht.

Die idyllische Lage am Fluss Rott, eingebettet in die sanften Hügel des tertiären Isar-Inn-Hügellandes, sorgt für eine attraktive Landschaft und hohe Lebensqualität. Die homogene Bebauung erstreckt sich über die Höhen des Galgenbergs und Gartlbergs bis zum Reichenberg.

Pfarrkirchen ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern bietet durch seine Vielfalt an Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten auch eine hohe Lebensqualität. Lassen Sie sich von der einzigartigen Kombination aus Tradition und Moderne in einer der schönsten Regionen Bayerns begeistern!

**Codice oggetto: 24172010 - 84347 Pfarrkirchen**

## **Ulteriori informazioni**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.11.2034.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 133.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 283.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

**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.

**Codice oggetto: 24172010 - 84347 Pfarrkirchen**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Ronny Lorenz**

---

**Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen**

**Tel.: +49 8561 - 98 59 938**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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