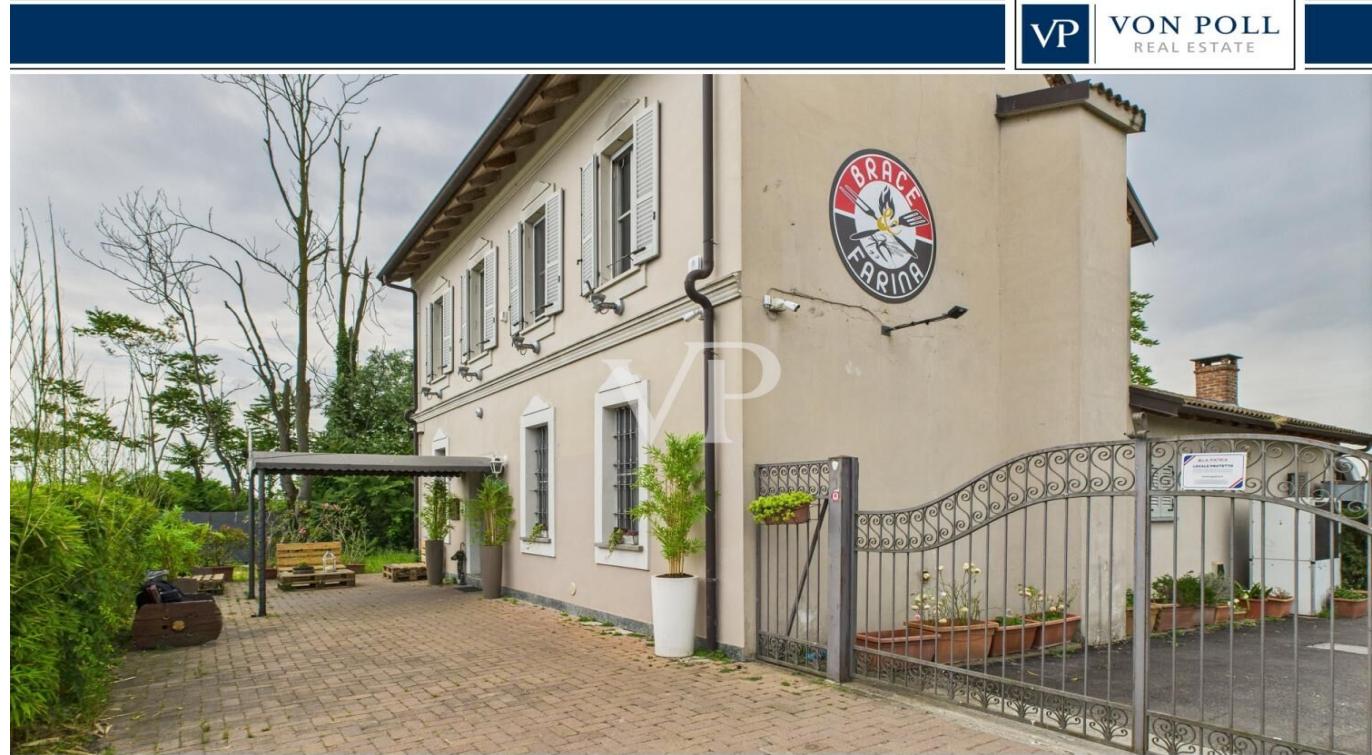


Vernate – Lombardei

# Geschäftsräume auf zwei Ebenen mit Garten und Parkplatz

*Número da propriedade: IT252942510*



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

PREÇO DE COMPRA: 600.000 EUR • ÁREA: ca. 250 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 1.500 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## Numa vista geral

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Número da propriedade  | IT252942510            |
| Área                   | ca. 250 m <sup>2</sup> |
| Disponibilidade        | 08.01.2026             |
| Casas de banho         | 4                      |
| Ano de construção      | 1920                   |
| Tipo de estacionamento | 20 x Outros            |

|                             |                                  |
|-----------------------------|----------------------------------|
| Preço de compra             | 600.000 EUR                      |
| Espaço comercial            | Instalações para loja / comércio |
| Comissão para arrendatários | Onder voorbehoud van commissie   |
| Área total                  | ca. 1.500 m <sup>2</sup>         |
| Área útil                   | ca. 280 m <sup>2</sup>           |

Número da propriedade: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Sistema de aquecimento de um piso | Certificado Energético                                   | Consumo energético final    |
|-----------------------------------|-----------------------------------|--|-----------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                               | Procura final de energia                                 | 915.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado Energético válido até | 24.08.2032                        | Classificação energética                                 | A+                          |
| Aquecimento                       | Gás                               | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1920                        |

Número da propriedade: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## O imóvel



Número da propriedade: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## O imóvel



Número da propriedade: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## O imóvel



Número da propriedade: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## O imóvel



Número da propriedade: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## O imóvel



Número da propriedade: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## O imóvel



Número da propriedade: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## O imóvel



Número da propriedade: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## O imóvel



Número da propriedade: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## O imóvel



Número da propriedade: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## O imóvel



Número da propriedade: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## O imóvel



Número da propriedade: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## O imóvel



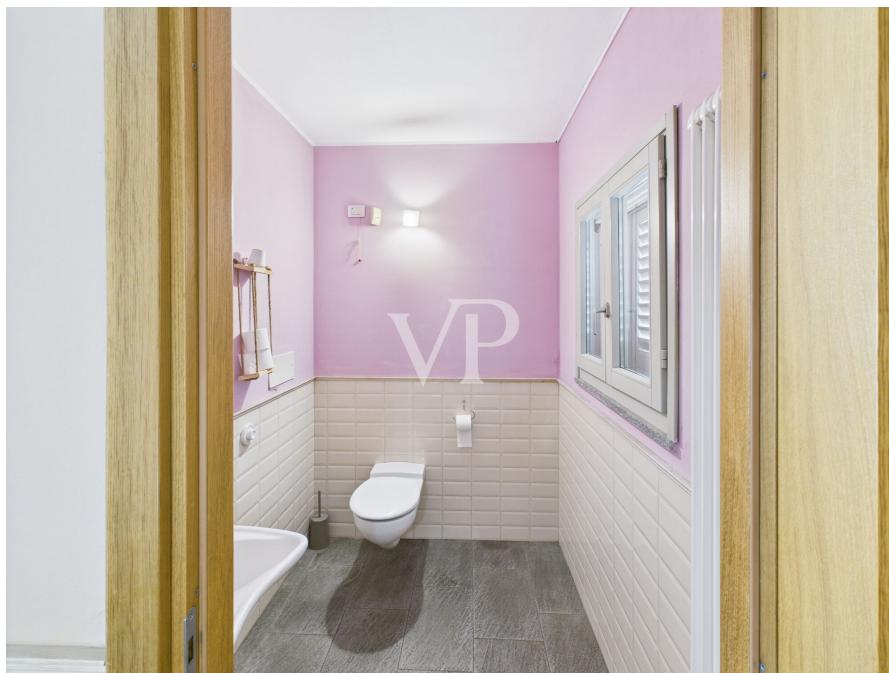
Número da propriedade: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## O imóvel



Número da propriedade: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## O imóvel



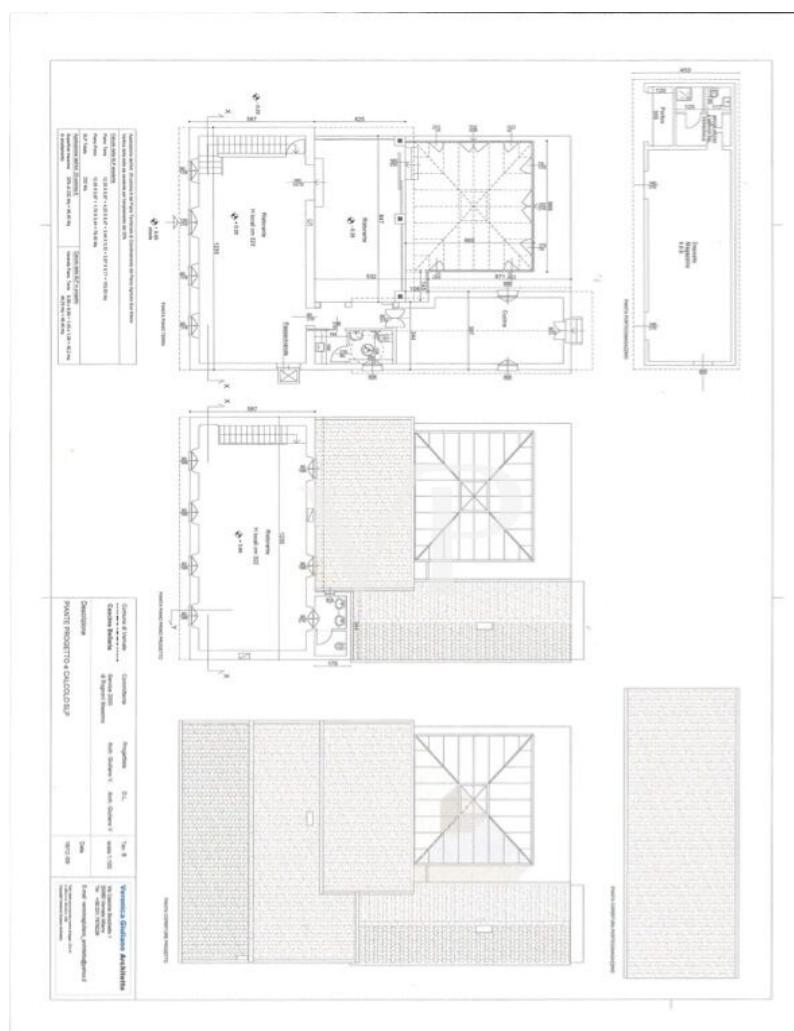
Número da propriedade: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

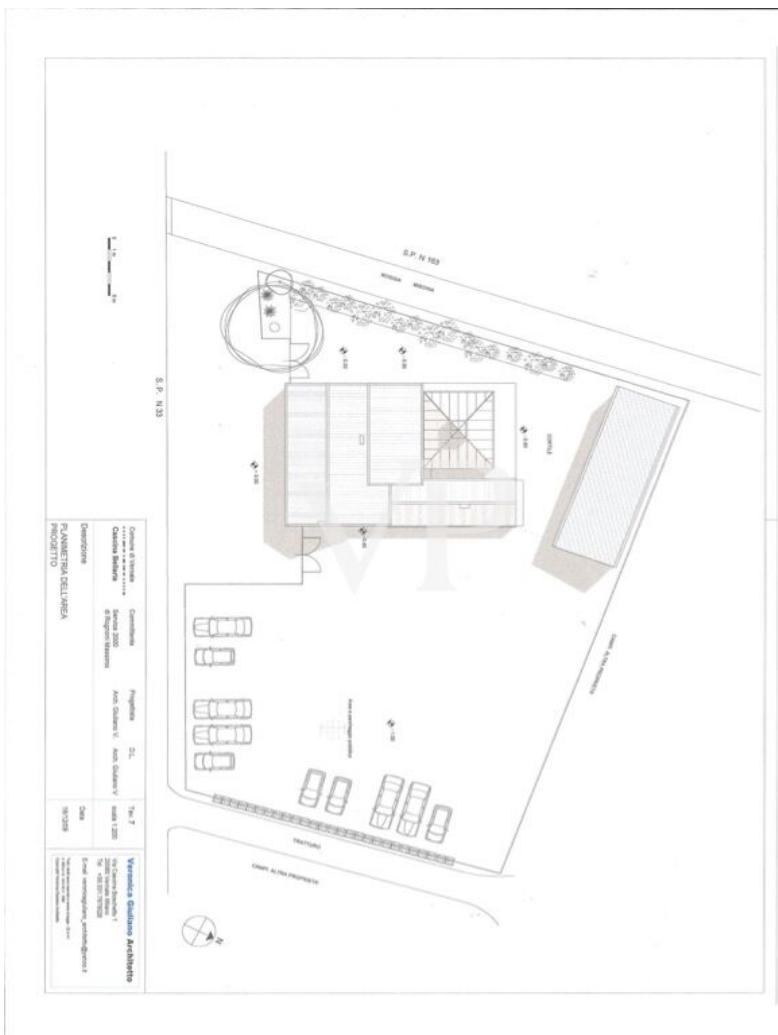
## O imóvel



Número da propriedade: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## Plantas dos pisos





Número da propriedade: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardia

## Uma primeira impressão

In der grünen Umgebung von Mailand, an der Grenze zur Provinz Pavia, bieten wir einen interessanten, kürzlich renovierten Gewerbegebäudekomplex 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 Umkleideräumen 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.

Número da propriedade: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardesi

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardia

## Tudo sobre a localização

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: IT252942510 - 20080 Vernate – Lombardei

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christian Weissensteiner

---

Corso Italia 1, 20122 Milano  
Tel.: +39 02 6206 9360  
E-Mail: milano@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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