Kinding / Pfraundorf

# Price reduction: Plenty of living space! Detached house, penthouse apartment, attached inn with guesthouse - no commission

*Property ID: 25430016*




PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 211.7 $m^2$ • ROOMS: 16 • LAND AREA: 1043 $m^2$

Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25430016 |
| Living Space | ca. 211.7 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 16 |
| Year of construction | 1964 |
| Type of parking | 12 x Outdoor parking space, 3 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 599.000 EUR |
| Modernisation / Refurbishment | 2022 |
| Condition of property | In need of renovation |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 569 m² |
| Commercial space | ca. 357.3 m² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | wood |
| Energy certificate valid until | 21.09.2033 |
| Power Source | Solar |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 416.5 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | H |
| Year of construction according to energy certificate | 1963 |

Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

# The property





Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

# The property





Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

# The property





Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

# The property





Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

# The property





Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

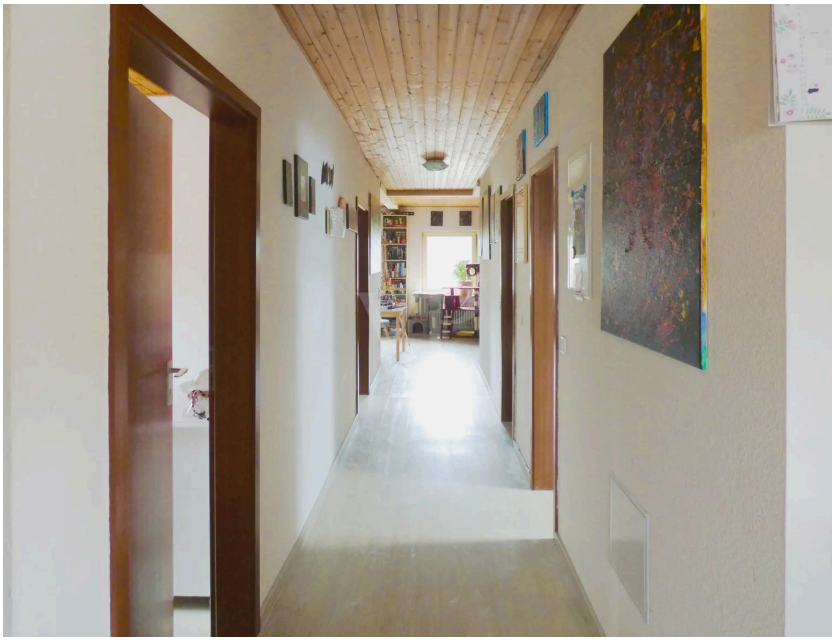
# The property





Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

# The property





Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

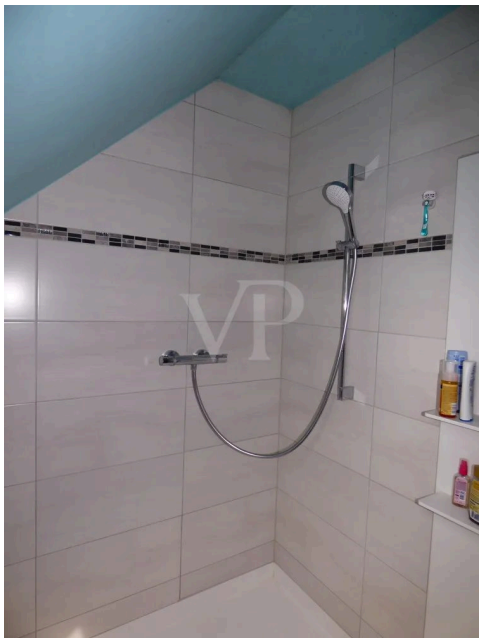
# The property





Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

# The property





Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

# The property





Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

# The property





Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

# The property





Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

# The property





Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

# The property



Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

# A first impression

We are delighted to present this unique property on a plot of over 1,000 m² in the heart of the Altmühltal Nature Park. The property comprises a residential building and an inn with a guesthouse. Built in 1963, the two-story residential building requires interior renovation. It features six rooms, two bathrooms, and a kitchen. The spacious attic offers additional potential for expansion, creating approximately 40 m² of living space. The house provides ample room to realize your own living dreams. The property also includes a large attic apartment in the guesthouse building. The inn is directly attached to the residential building. It features a restaurant with a hall and bar, as well as a fully equipped commercial kitchen. The dining room offers plenty of space for guests and can be used flexibly. Directly adjacent is the generous hall, ideal for celebrations or larger events. The sanitary facilities for the restaurant area have recently been renovated. The restaurant also features access to a planned or currently under construction outdoor seating area, which will be ideal for dining and relaxing al fresco on warm days. The restaurant also currently includes a guesthouse with a total of seven guest rooms, each equipped with a shower and toilet. Furthermore, the property includes three garages and approximately twelve outdoor parking spaces. Both the residential building and the restaurant have full basements. A noteworthy feature of this property is the shooting range of the Badanhausen Sports Shooting Club, located in the restaurant's basement. The club currently leases the premises. The club will agree to a termination of the lease upon a change of ownership but would also welcome an extension of the contract with a new lease agreement. The location of this property is extremely attractive and offers ideal conditions for comfortable living or successful commercial use. A complete conversion to residential use is also possible. The surrounding area is characterized by idyllic scenery and offers numerous opportunities for outdoor activities and recreation. The campsite and recreational area "Kratzmühlsee" are located in the immediate vicinity. Furthermore, the property is conveniently located and easily accessible via the nearby (only 7 km) A9 motorway. Don't hesitate to contact us to arrange a viewing appointment and see this exceptional property for yourself.

Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

# All about the location

Das Kirchdorf Pfraundorf liegt am westlichen Randes des Altmühltales zwischen dem Gemeindesitz Kinding und der Stadt Beilngries und damit unweit der Autobahn A9.

Direkt vor den Toren Pfraundofs 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.

Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

# Other information

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 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.

Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dipl.-Ing. Peter Thomas

Gabrielistraße 4, 85072 Eichstätt
Tel.: +49 8421 - 93 75 802
E-Mail: eichstaett@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com