Kinding / Pfraundorf

Prix réduit : Grand espace de vie ! Maison individuelle, appartement penthouse, auberge attenante avec maison d'hôtes – sans commission

CODE DU BIEN: 25430016



PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 211.7 m^2 • PIÈCES: 16 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1043 m^2

CODE DU BIEN: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25430016
Surface habitable	ca. 211.7 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	16
Année de construction	1964
Place de stationnement	12 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	599.000 EUR
Modernisation / Rénovation	2022
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 569 m²
Espace commercial	ca. 357.3 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	bois
Certification énergétiquew valable jusqu'au	21.09.2033
Source d'alimentation	Solaire

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	416.5 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1963

CODE DU BIEN: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

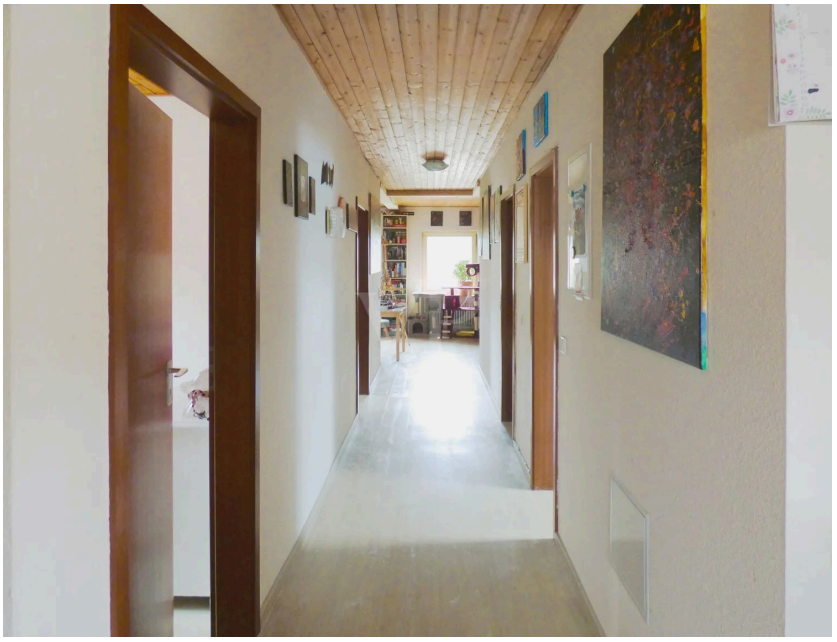
La propriété





CODE DU BIEN: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

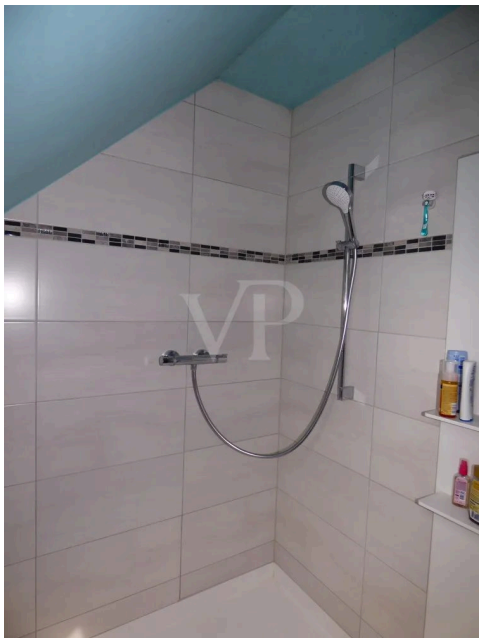
La propriété





CODE DU BIEN: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

La propriété

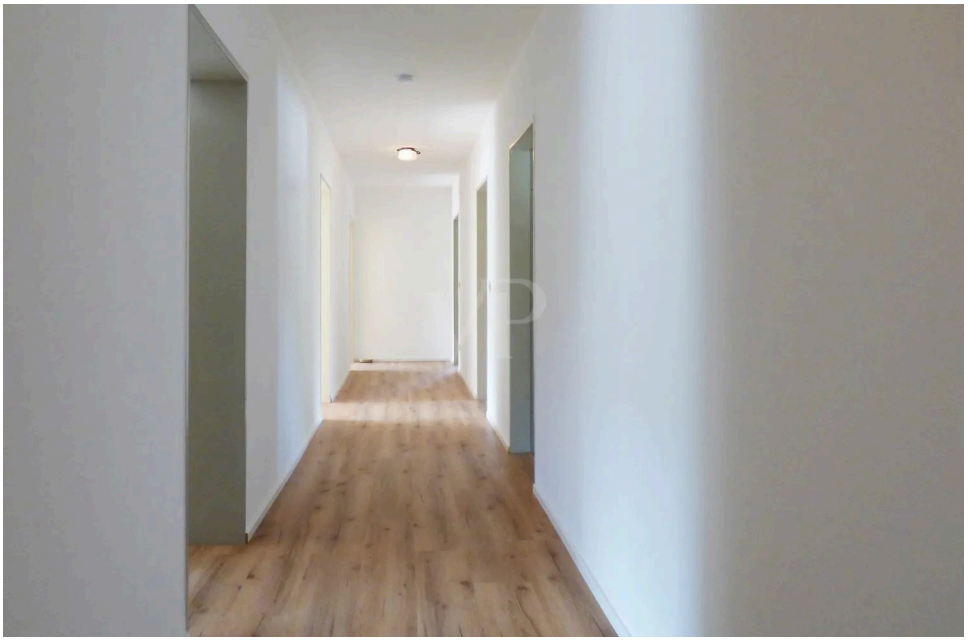




CODE DU BIEN: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

Une première impression

Nous sommes ravis de vous présenter cette propriété unique, située sur un terrain de plus de 1 000 m² au cœur du Parc Naturel de l'Altmühltal. Elle comprend une maison d'habitation et une auberge avec chambres d'hôtes. Construite en 1963, la maison d'habitation de deux étages nécessite une rénovation intérieure. Elle dispose de six chambres, deux salles de bains et une cuisine. Les combles spacieux offrent un potentiel d'agrandissement d'environ 40 m² de surface habitable. La maison offre un espace généreux pour réaliser vos projets d'aménagement. La propriété comprend également un grand appartement mansardé dans la chambre d'hôtes. L'auberge est attenante à la maison d'habitation. Elle comprend un restaurant avec salle et bar, ainsi qu'une cuisine professionnelle entièrement équipée. La salle à manger offre un grand espace pour les convives et peut être aménagée de différentes manières. Juste à côté se trouve la vaste salle, idéale pour les célébrations ou les événements de grande envergure. Les sanitaires du restaurant ont été récemment rénovés. Le restaurant donne également accès à une terrasse extérieure, actuellement en construction ou en projet, qui sera idéale pour dîner et se détendre en plein air aux beaux jours. Le restaurant comprend actuellement une maison d'hôtes de sept chambres, chacune équipée d'une douche et de toilettes. La propriété inclut également trois garages et une douzaine de places de parking extérieures. Le bâtiment d'habitation et le restaurant disposent tous deux d'un sous-sol complet. À noter : le stand de tir du club de tir sportif de Badanhausen, situé au sous-sol du restaurant. Le club occupe actuellement les lieux. Il acceptera de résilier le bail en cas de changement de propriétaire, mais serait également disposé à le renouveler. L'emplacement de cette propriété est exceptionnel et offre des conditions idéales pour une habitation confortable ou une activité commerciale florissante. Une conversion complète en habitation est également possible. La région environnante se caractérise par un paysage idyllique et offre de nombreuses possibilités d'activités de plein air et de loisirs. Le camping et le parc de loisirs « Kratzmühlsee » se trouvent à proximité immédiate. De plus, la propriété est facilement accessible par l'autoroute A9 (à seulement 7 km). N'hésitez pas à nous contacter pour organiser une visite et découvrir cette propriété d'exception.

CODE DU BIEN: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dipl.-Ing. Peter Thomas

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com