Kinding / Pfraundorf

Árcsökkentés: Boséges élettér! Családi ház, penthouse apartman, vendégházzal egybeépített fogadó - jutalék nélkül

VP azonosító: 25430016



VÉTELÁR: 599.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 211.7 m^2 • SZOBÁK: 16 • FÖLDTERÜLET: 1043 m^2

VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

Áttekintés

VP azonosító	25430016
Hasznos lakótér	ca. 211.7 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	16
Építés éve	1964
Parkolási lehetoségek	12 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs

Vételár	599.000 EUR
Modernizálás / felújítás	2022
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 569 m²
Kereskedelmi terület	ca. 357.3 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	fa
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	21.09.2033
Energiaforrás	Napfény

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	416.5 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1963

VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

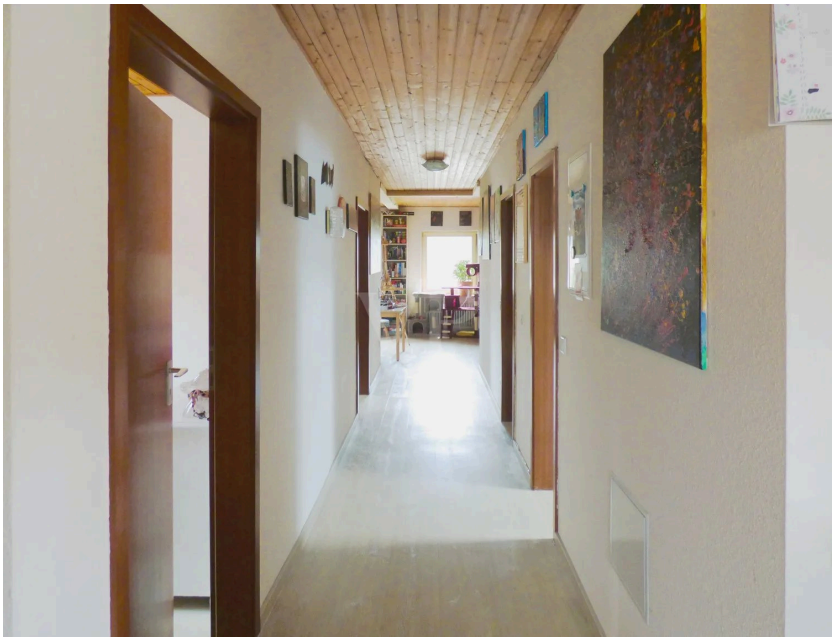
Az ingatlan





VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

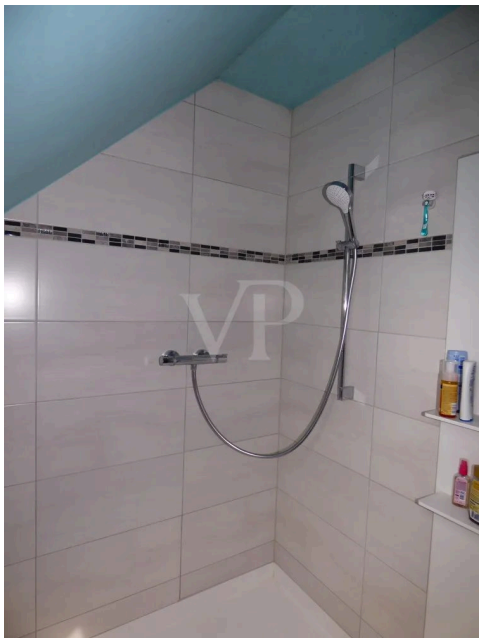
Az ingatlan





VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

Az ingatlan

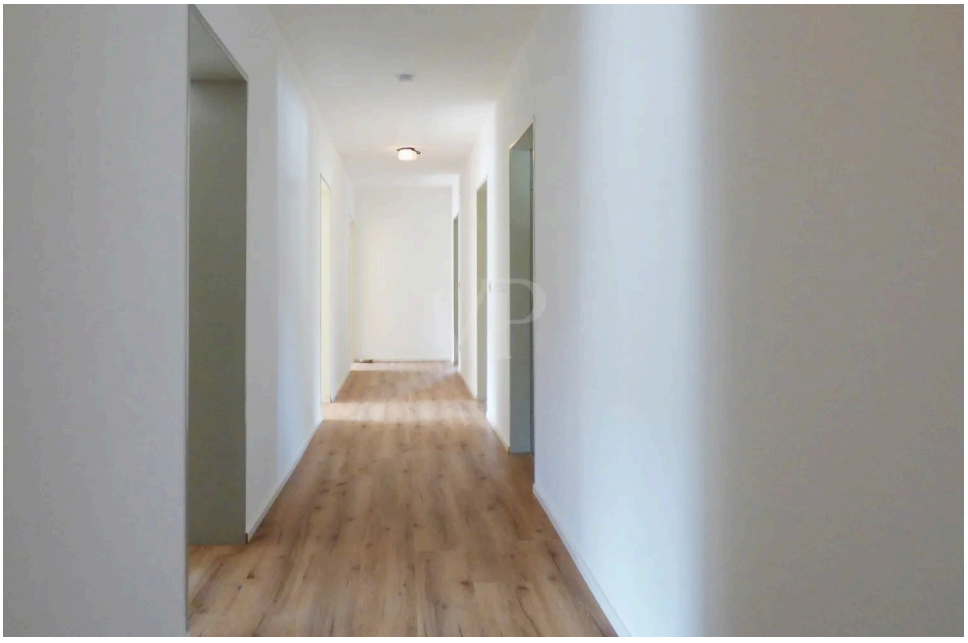




VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

Az elso benyomás

Örömmel mutatjuk be ezt az egyedülálló ingatlant egy több mint 1000 m²-es telken, az Altmühltal Természetvédelmi Park szívében. Az ingatlan egy lakóépületbol és egy fogadóból áll, amelyhez vendégház is tartozik. Az 1963-ban épült kétszintes lakóépület belso felújítást igényel. Hat szobával, két fürdoszobával és egy konyhával rendelkezik. A tágas tetotér további bovítési lehetoséget kínál, körülbelül 40 m² lakóteret hozva létre. A ház boséges teret biztosít saját álmai megvalósításához. Az ingatlanhoz tartozik egy nagy tetotéri apartman is a vendégház épületében. A fogadó közvetlenül a lakóépülethez csatlakozik. Tartalmaz egy éttermet hallal és bárral, valamint egy teljesen felszerelt kereskedelmi konyhát. Az étkezo rengeteg helyet kínál a vendégek számára, és rugalmasan használható. Közvetlenül mellette található a tágas terem, amely ideális ünnepségek vagy nagyobb rendezvények lebonyolítására. Az étterem vizesblokkjait nemrégiben felújították. Az étterembol egy tervezett vagy jelenleg építés alatt álló kültéri ülosarok is elérheto, amely meleg napokon ideális lesz étkezéshez és pihenéshez a szabadban. Az étterem jelenleg egy vendégházat is magában foglal, összesen hét vendégszobával, mindegyik zuhanyzóval és WC-vel felszerelve. Ezenkívül az ingatlanhoz három garázs és körülbelül tizenkét kültéri parkolóhely tartozik. Mind a lakóépület, mind az étterem teljes pincével rendelkezik. Az ingatlan egyik figyelemre méltó tulajdonsága a Badanhausen Sportlövész Klub lotere, amely az étterem pincéjében található. A klub jelenleg bérbe adja a helyiségeket. A klub beleegyezik a bérleti szerzodés megszüntetésébe tulajdonosváltás esetén, de örömmel látná a szerzodés meghosszabbítását egy új bérleti szerzodéssel. Az ingatlan elhelyezkedése rendkívül vonzó, és ideális feltételeket kínál a kényelmes lakhatáshoz vagy a sikeres kereskedelmi célú felhasználáshoz. Teljes átalakítás lakóingatlanná is lehetséges. A környéket idilli táj jellemzi, és számos lehetoséget kínál szabadtéri tevékenységekre és kikapcsolódásra. A "Kratzmühlsee" kemping és rekreációs terület a közvetlen közelben található. Ezenkívül az ingatlan kényelmesen helyezkedik el, és könnyen megközelítheto a közeli (mindössze 7 km-re) A9-es autópályán keresztül. Ne habozzon kapcsolatba lépni velünk, hogy idopontot egyeztessen megtekintésre, és személyesen is megtekinthesse ezt a kivételes ingatlant.

VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dipl.-Ing. Peter Thomas

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com