Kinding / Pfraundorf

Riduzione di prezzo: Tanto spazio abitabile! Casa indipendente, attico, locanda annessa con dependance - nessuna commissione

Codice oggetto: 25430016



PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 211.7 m² • VANI: 16 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1043 m²

Codice oggetto: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

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

Codice oggetto: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25430016
Superficie netta	ca. 211.7 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	16
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	12 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	599.000 EUR
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 569 m²
Superficie commerciale	ca. 357.3 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	legno
Certificazione energetica valido fino a	21.09.2033
Fonte di alimentazione	Solare

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	416.5 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1963

Codice oggetto: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

La proprietà





Codice oggetto: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

La proprietà





Codice oggetto: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

La proprietà





Codice oggetto: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

La proprietà





Codice oggetto: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

La proprietà





Codice oggetto: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

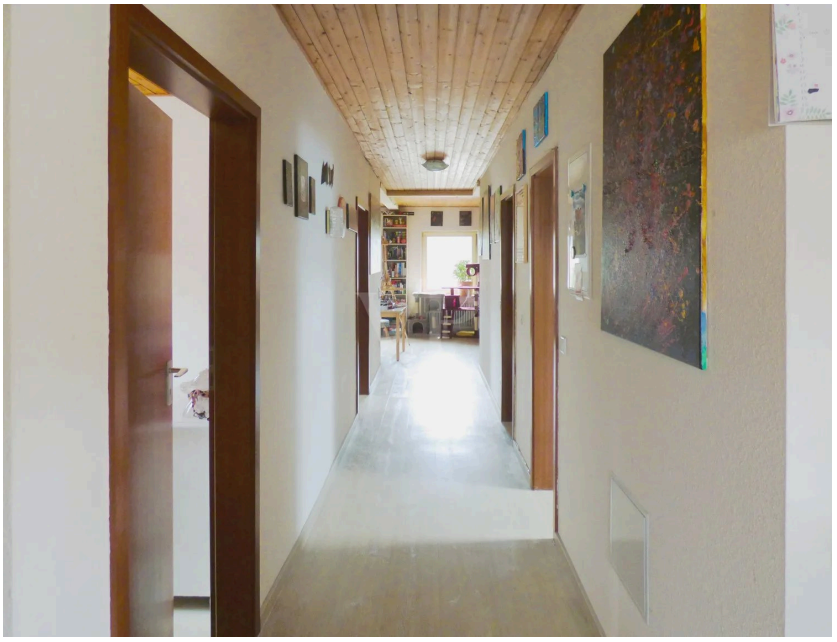
La proprietà





Codice oggetto: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

La proprietà





Codice oggetto: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

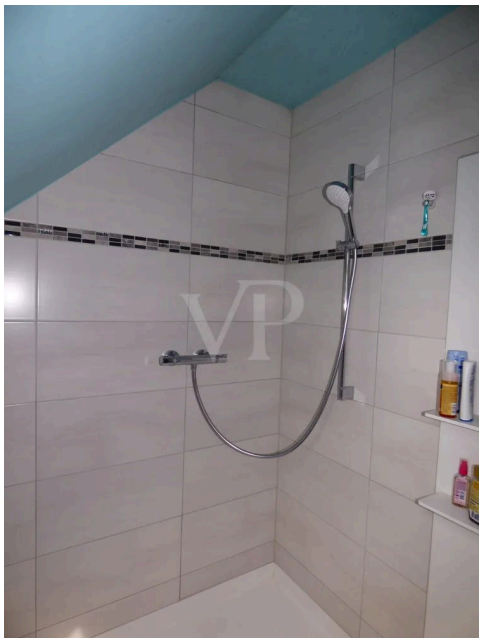
La proprietà





Codice oggetto: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

La proprietà

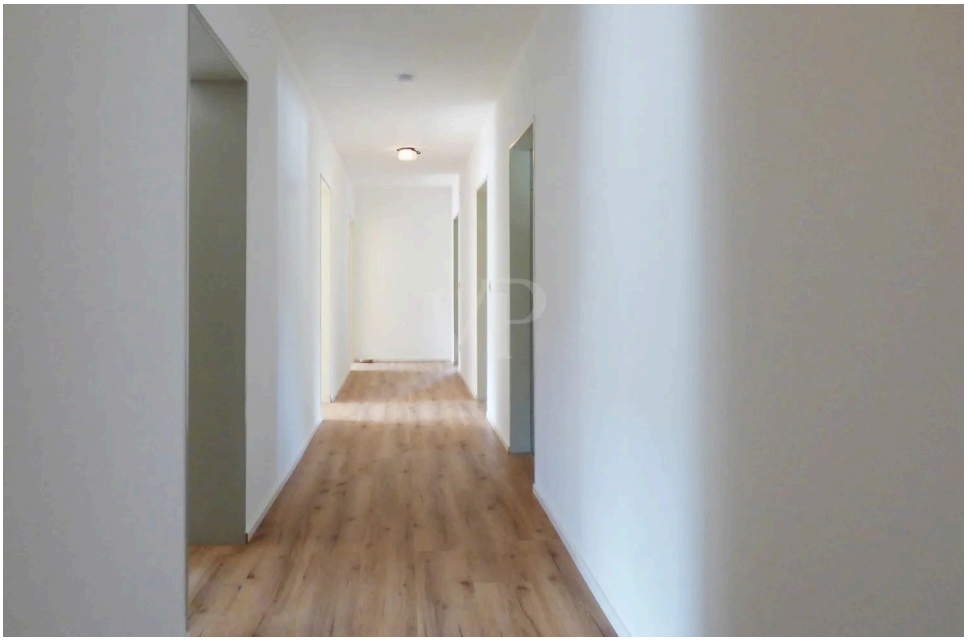




Codice oggetto: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

La proprietà





Codice oggetto: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

La proprietà





Codice oggetto: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

La proprietà





Codice oggetto: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

La proprietà





Codice oggetto: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

La proprietà



Codice oggetto: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

Una prima impressione

Siamo lieti di presentare questa proprietà unica su un terreno di oltre 1.000 m² nel cuore del Parco Naturale dell'Altmühltal. La proprietà comprende un edificio residenziale e una locanda con dependance. Costruito nel 1963, l'edificio residenziale a due piani necessita di ristrutturazione interna. Dispone di sei camere, due bagni e una cucina. L'ampia mansarda offre ulteriore potenziale di ampliamento, creando circa 40 m² di superficie abitabile. La casa offre ampio spazio per realizzare i propri sogni abitativi. La proprietà comprende anche un ampio appartamento mansardato nell'edificio della dependance. La locanda è direttamente collegata all'edificio residenziale. Dispone di un ristorante con sala e bar, nonché di una cucina professionale completamente attrezzata. La sala da pranzo offre ampio spazio per gli ospiti e può essere utilizzata in modo flessibile. Direttamente adiacente si trova l'ampia sala, ideale per feste o eventi di grandi dimensioni. I servizi igienici dell'area ristorante sono stati recentemente ristrutturati. Il ristorante dispone inoltre di accesso a un'area esterna, in fase di progettazione o costruzione, ideale per cenare e rilassarsi all'aperto nelle giornate più calde. Il ristorante comprende attualmente anche una foresteria con un totale di sette camere, ciascuna dotata di doccia e servizi igienici. La proprietà comprende inoltre tre garage e circa dodici posti auto esterni. Sia l'edificio residenziale che il ristorante dispongono di interrati completi. Una caratteristica degna di nota di questa proprietà è il poligono di tiro del Badanhausen Sports Shooting Club, situato nel seminterrato del ristorante. Il club attualmente affitta i locali. Il club accetterà la risoluzione del contratto di locazione in caso di cambio di proprietà, ma gradirebbe anche una proroga del contratto con un nuovo contratto di locazione. La posizione di questa proprietà è estremamente attraente e offre le condizioni ideali per una vita confortevole o per un uso commerciale di successo. È anche possibile una conversione completa a uso residenziale. La zona circostante è caratterizzata da un paesaggio idilliaco e offre numerose opportunità per attività all'aperto e ricreative. Il campeggio e l'area ricreativa "Kratzmühlsee" si trovano nelle immediate vicinanze. Inoltre, la proprietà è situata in posizione strategica e facilmente raggiungibile tramite la vicina autostrada A9 (a soli 7 km). Non esitate a contattarci per fissare un appuntamento per una visita e visionare di persona questa eccezionale proprietà.

Codice oggetto: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

Partner di contatto

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

Dipl.-Ing. Peter Thomas

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com