Kinding / Pfraundorf

Price reduction: Inn with guesthouse and residential building

Property ID: 25430017



PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • ROOMS: 16 • LAND AREA: 1043 m²

Property ID: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

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

Property ID: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

At a glance

Property ID	25430017
Roof Type	Gabled roof
Rooms	16
Year of construction	1964
Type of parking	12 x Outdoor parking space, 3 x Garage

Purchase Price	549.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Total Space	ca. 569 m²
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Commercial space	ca. 357.3 m²
Rentable space	ca. 211 m²
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25430017 - 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: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

The property





Property ID: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

The property





Property ID: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

The property





Property ID: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

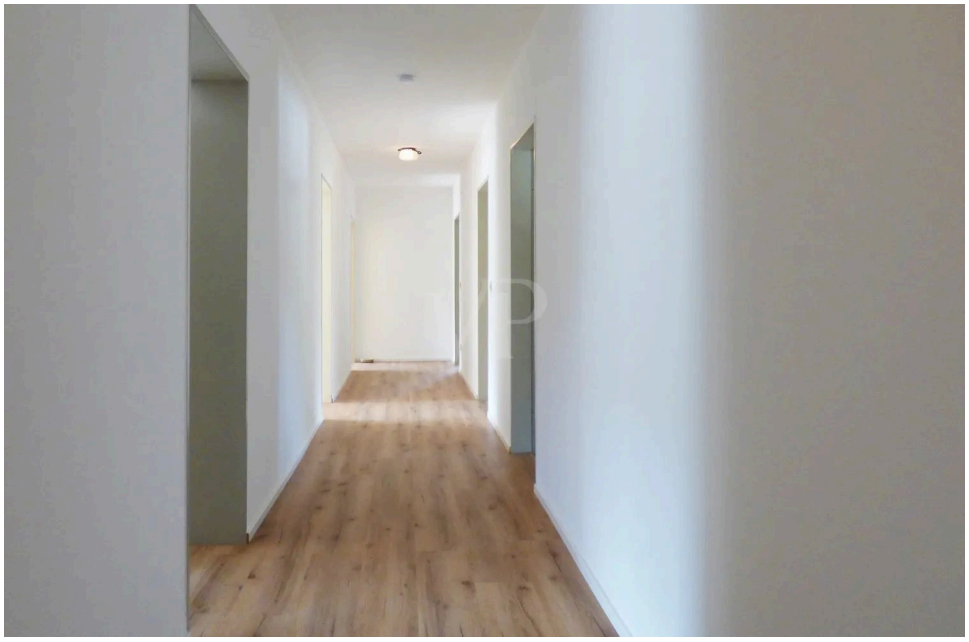
The property





Property ID: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

The property





Property ID: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

The property





Property ID: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

The property





Property ID: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

The property





Property ID: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

The property





Property ID: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

The property





Property ID: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

The property

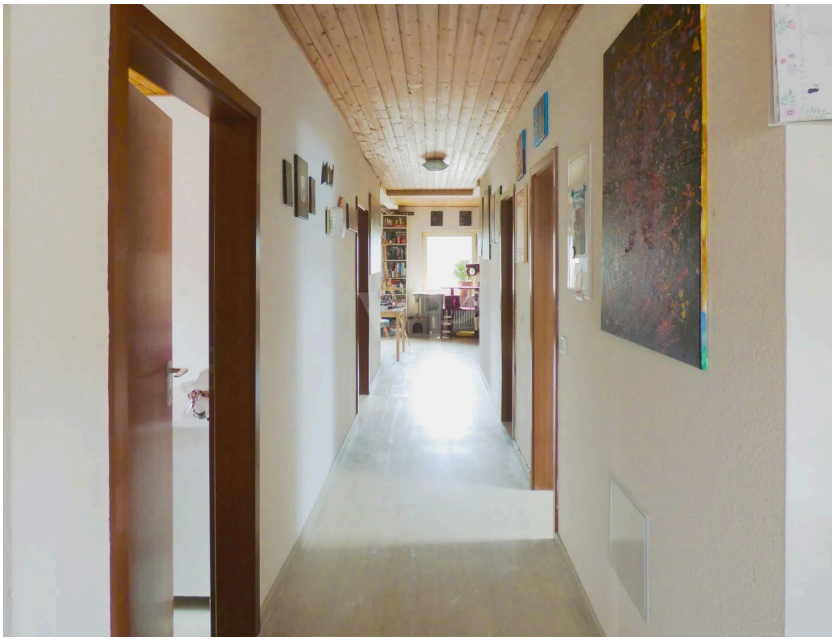




Property ID: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

The property





Property ID: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

The property





Property ID: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

The property



Property ID: 25430017 - 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 is ideally suited for the hospitality industry, but also offers numerous alternative possibilities, such as conversion into condominiums. The property comprises a residential building and an inn with a guesthouse. The inn features a restaurant with a function room and bar, as well as a fully equipped commercial kitchen. The dining room offers ample space for guests and can be used flexibly. Directly adjacent is the spacious function room, which is ideal for celebrations or larger events. The sanitary facilities for the restaurant area have recently been renovated. The restaurant also has access to a planned or currently under construction outdoor seating area, which will invite guests to dine and relax al fresco on warm days. The inn also includes a guesthouse with a total of seven guest rooms, each equipped with a shower and toilet. Above the guesthouse is a separate attic apartment with three rooms, a bathroom, a separate toilet, and a kitchen. This apartment can either be used as additional living space or rented out. The residential building, directly attached to the inn, extends over two floors and requires interior renovation. It has a total of six rooms, two bathrooms, and a kitchen. The spacious attic offers additional potential for expansion, providing approximately 40 square meters of living space. The house thus offers ample room to realize your own living dreams. The property includes three garages and approximately 12 outdoor parking spaces, providing your guests with plenty of parking. Both the residential building and the inn have full basements. A noteworthy feature of this property is the shooting range of the Badanhausen Sports Shooting Club, located in the inn'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 a successful hospitality business. The surrounding area is characterized by idyllic scenery and offers numerous opportunities for outdoor activities and relaxation. The Kratzmühlsee campsite and recreational area are located in the immediate vicinity. Furthermore, the property is conveniently located and easily accessible via the nearby (only 7 km) A9 motorway. This property is ideally suited for investors or those wishing to establish their own restaurant or catering business. Thanks to its diverse usage possibilities and high-quality features, it offers enormous potential. Don't hesitate to contact us to arrange a viewing and see this exceptional property for yourself.

Property ID: 25430017 - 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: 25430017 - 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: 25430017 - 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