Kinding / Pfraundorf

# Réduction de prix : Auberge avec maison d'hôtes et bâtiment résidentiel

*CODE DU BIEN: 25430017*




PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • PIÈCES: 16 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1043 $m^2$

CODE DU BIEN: 25430017 - 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: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25430017 |
| 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 | 549.000 EUR |
| Provision | Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Surface total | ca. 569 m² |
| Modernisation / Rénovation | 2022 |
| État de la propriété | A rénover |
| Technique de construction | massif |
| Espace commercial | ca. 357.3 m² |
| Espace locatif | ca. 211 m² |
| Aménagement | WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25430017 - 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: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

# La propriété





CODE DU BIEN: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

# La propriété





CODE DU BIEN: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

# La propriété





CODE DU BIEN: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

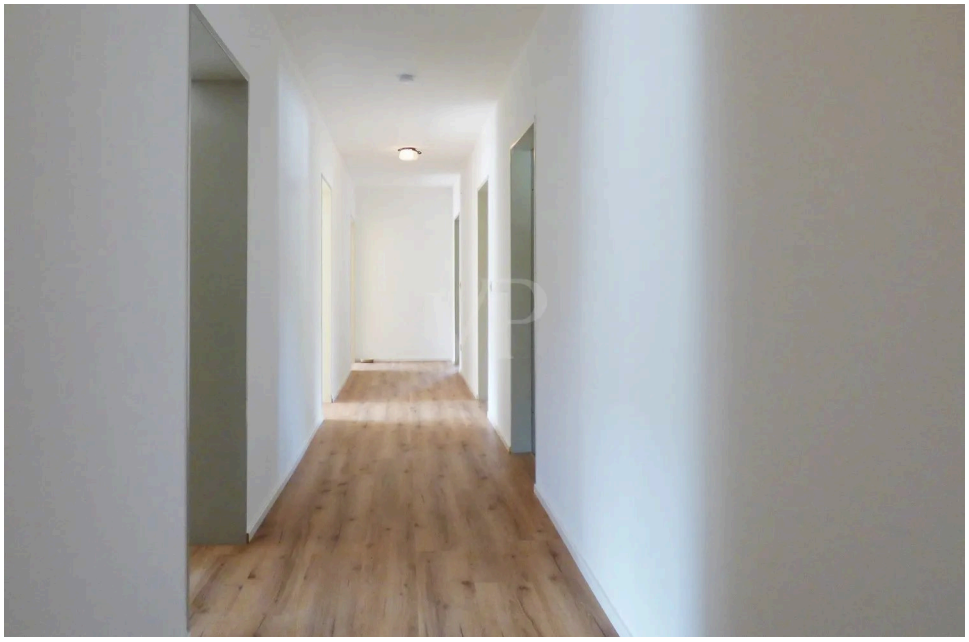
# La propriété





CODE DU BIEN: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

# La propriété





CODE DU BIEN: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

# La propriété





CODE DU BIEN: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

# La propriété





CODE DU BIEN: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

# La propriété





CODE DU BIEN: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

# La propriété





CODE DU BIEN: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

# La propriété





CODE DU BIEN: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

# La propriété

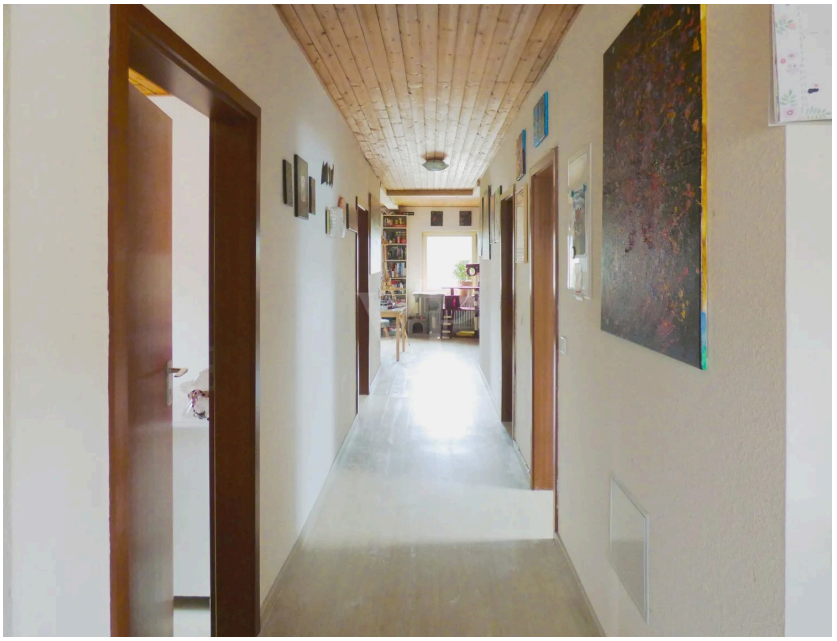




CODE DU BIEN: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

# La propriété





CODE DU BIEN: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

# La propriété





CODE DU BIEN: 25430017 - 85125 Kinding / Pfraundorf

# La propriété



CODE DU BIEN: 25430017 - 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. Idéalement adaptée au secteur de l'hôtellerie-restauration, elle offre également de nombreuses autres possibilités, comme la transformation en copropriété. La propriété comprend un bâtiment résidentiel et une auberge avec une maison d'hôtes. L'auberge dispose d'un restaurant avec salle de réception et bar, ainsi que d'une cuisine professionnelle entièrement équipée. La salle à manger spacieuse offre un grand confort aux convives et une modularité appréciable. Attenante, la vaste salle de réception est idéale pour les célébrations ou les événements de grande envergure. Les sanitaires du restaurant ont été récemment rénovés. Le restaurant bénéficie également d'un accès à une terrasse extérieure, actuellement en construction ou en projet, qui permettra aux clients de dîner et de se détendre en plein air aux beaux jours. L'auberge comprend également une maison d'hôtes de sept chambres, chacune équipée d'une douche et de toilettes. Au-dessus de la maison d'hôtes se trouve un appartement mansardé indépendant de trois pièces, avec salle de bains, toilettes séparées et cuisine. Cet appartement peut être utilisé comme espace de vie supplémentaire ou loué. Le bâtiment d'habitation, attenant à l'auberge, s'étend sur deux étages et nécessite une rénovation intérieure. Il comprend six chambres, deux salles de bains et une cuisine. Les combles spacieux offrent un potentiel d'agrandissement supplémentaire, avec environ 40 mètres carrés de surface habitable. La maison offre ainsi un espace généreux pour concrétiser vos projets d'aménagement. La propriété comprend trois garages et environ douze places de parking extérieures, offrant un stationnement aisé à vos hôtes. Le bâtiment d'habitation et l'auberge disposent tous deux d'un sous-sol complet. Un atout majeur de cette propriété est le stand de tir du club de tir sportif de Badanhausen, situé au sous-sol de l'auberge. Le club occupe actuellement les lieux. Il acceptera de résilier le bail en cas de changement de propriétaire, mais serait également ouvert à une prolongation du contrat par la signature d'un nouveau bail. L'emplacement de cette propriété est extrêmement attractif et offre des conditions idéales pour une activité hôtelière florissante. La région environnante se caractérise par un paysage idyllique et offre de nombreuses possibilités d'activités de plein air et de détente. Le camping et la zone de loisirs du Kratzmühlsee se trouvent à proximité immédiate. De plus, la propriété bénéficie d'une situation idéale et est facilement accessible par l'autoroute A9 (à seulement 7 km). Elle conviendra parfaitement aux investisseurs ou à ceux qui souhaitent créer leur propre restaurant ou service traiteur. Grâce à ses nombreuses possibilités d'aménagement et à ses prestations haut de gamme, elle offre un potentiel considérable. N'hésitez pas à nous contacter pour organiser une visite et découvrir ce bien exceptionnel.

CODE DU BIEN: 25430017 - 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: 25430017 - 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: 25430017 - 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