

Kinding / Pfraundorf

# Wohnraum satt! Einfamilienhaus, Dachgeschosswohnung, angeschlossener Gasthof mit Pension - provisionsfrei

Número da propriedade: 25430016



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 650.000 EUR • ÁREA: ca. 211,7 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 16 • ÁREA DO TERRENO: 1.043 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	25430016	Preço de compra	650.000 EUR
Área	ca. 211,7 m <sup>2</sup>	Modernização / Reciclagem	2022
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Disponibilidade	16.04.2025	Área útil	ca. 569 m <sup>2</sup>
Quartos	16	Área comercial	ca. 357.3 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1964	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	12 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 3 x Garagem		

Número da propriedade: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	madeira	Procura final de energia	416.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	21.09.2033	Classificação energética	H
Aquecimento	Solar	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1963

Número da propriedade: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## O imóvel



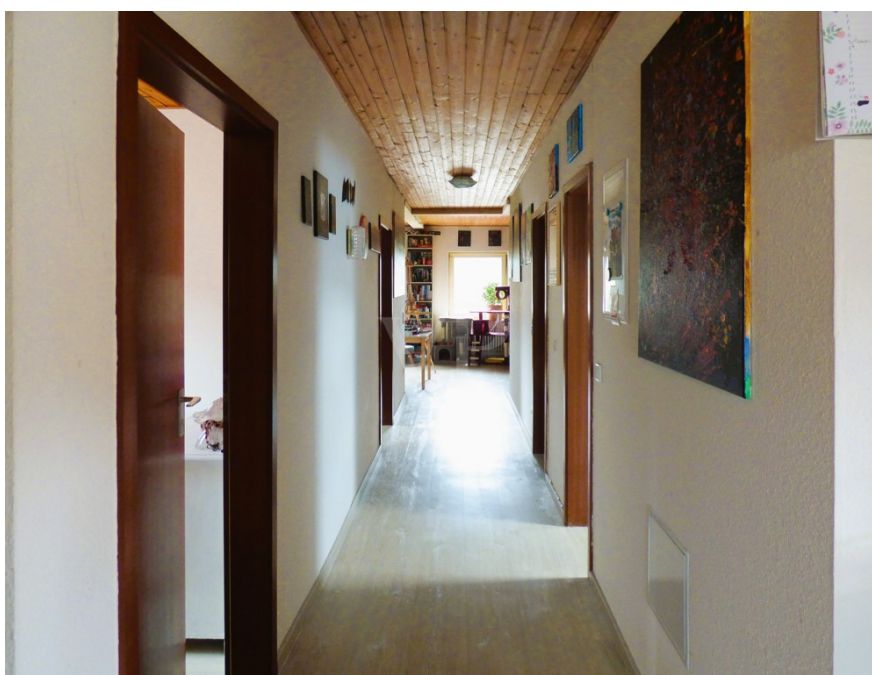
Número da propriedade: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## O imóvel





# WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 DARLEHENSGEBERN**

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

**3,54% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,45% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,68% p.a.	3,80% p.a.
10 Jahre	3,45% p.a.	3,54% p.a.
30 Jahre	4,14% p.a.	4,24% p.a.

Stand per 01.12.2023

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



Energieeffizient  
Energieklasse  
G

Energieeffizienzklasse  
G

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Número da propriedade: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## Uma primeira impressão

Wir freuen uns, Ihnen diese einzigartige Immobilie auf einer Grundstücksfläche von gut 1.000 m<sup>2</sup> im Herzen des Naturparks Altmühltal präsentieren zu dürfen. Das Gesamtobjekt umfasst ein Wohnhaus und einen Gasthof mit Pension. Das 1963 erbaute Wohnhaus erstreckt sich über zwei Ebenen und sollte innen renoviert werden. Es verfügt über insgesamt sechs Zimmer, zwei Badezimmer sowie eine Küche. Zusätzliche Ausbaureserven bietet hier der geräumige Dachboden, in dem sich weitere ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnraum schaffen lassen. Sie finden im Haus also genügend Platz, um Ihre eigenen Wohnräume zu verwirklichen. Zusätzlich bietet das Anwesen eine große Dachgeschosswohnung im Gebäude der Pension Direkt an das Wohnhaus angebaut ist der Gasthof. Dieser verfügt über eine Gaststätte mit Saal und Schanktheke, sowie der entsprechend ausgestatteten Gastro-Küche. Der Gastraum bietet ausreichend Platz für Gäste und kann flexibel genutzt werden. Direkt angeschlossen ist der großzügige Saal, der sich ideal für Feierlichkeiten oder größere Veranstaltungen eignet. Die sanitären Anlagen für den Gastrobereich wurden kürzlich renoviert. Die Gaststätte verfügt darüber hinaus über einen Zugang zu einem in Planung bzw. Umsetzung befindlichen Freisitz, der an warmen Tagen zum Speisen und Verweilen im Freien einladen wird. Zum Gaststättenbetrieb gehört darüber hinaus aktuell eine Pension mit insgesamt 7 Gästezimmern, welche jeweils mit Dusche und WC ausgestattet sind. Des Weiteren gehören zum Anwesen drei Garagen und ca. 12 Außenstellplätze. Sowohl das Wohnhaus, als auch die Gaststätte sind komplett unterkellert. Eine erwähnenswerte Besonderheit dieser Immobilie ist die Schießanlage des Sportschützenvereins Badanhausen, die sich im Keller der Gaststätte befindet. Die hierfür genutzten Räumlichkeiten sind vom Verein angemietet. Der Verein wird einer Kündigung bei Eigentumswechsel zustimmen, sich aber auch über eine Verlängerung des Vertrages mit neuer Mietregelung freuen. Die Lage dieser Immobilie ist äußerst attraktiv und bietet beste Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnen oder auch die erfolgreiche gewerbliche Nutzung. Auch ein Komplettumbau zu Wohnzwecken ist möglich. Die Umgebung ist von einer idyllischen Landschaft geprägt und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Erholung. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Campingplatz und das Naherholungsgebiet "Kratzmühlsee". Zudem befindet sich die Immobilie in verkehrsgünstiger Lage und ist gut über die nahegelegene (nur 7 km) Autobahn A9 erreichbar. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich von dieser besonderen Immobilie persönlich zu überzeugen.

Número da propriedade: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## Tudo sobre a localização

Das Kirchdorf Pfraundorf liegt am westlichen Randes des Altmühltals zwischen dem Gemeindegemeinschaft Kinding und der Stadt Beilngries und damit unweit der Autobahn A9. Direkt vor den Toren Pfraundorfs 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.

Número da propriedade: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 416.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dipl.-Ing. Peter Thomas

---

Gabrielstraße 4 Eichstätt  
E-Mail: [eichstaett@von-poll.com](mailto:eichstaett@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)