Kinding / Pfraundorf

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

Property ID: 25430016

PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 211,7 m^2 • **ROOMS:** 16 • **LAND AREA:** 1.043 m^2

Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

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

Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

At a glance

Property ID	25430016
Living Space	ca. 211,7 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	02.06.2025
Rooms	16
Year of construction	1964
Type of parking	12 x Outdoor parking space, 3 x Garage

Purchase Price	649.000 EUR
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 569 m²
Commercial space	ca. 357.3 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25430016 - 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	416.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

The property

Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

The property

Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

The property

Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

The property

Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

The property

Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

The property

Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

The property

Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

The property

Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

The property

Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

The property

Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

The property

Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

The property

Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

The property

Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

The property

Property ID: 25430016 - 85125 Kinding / Pfraundorf

A first impression

Wir freuen uns, Ihnen diese einzigartige Immobilie auf einer Grundstücksfläche von gut 1.000 m² 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 m² Wohnraum schaffen lassen.
Sie finden im Haus also genügend Platz, um Ihre eigenen Wohnträume 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.

Property ID: 25430016 - 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: 25430016 - 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: 25430016 - 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