

# Exposé

## Pension in Altdorf

**Pension 19 Zimmer, Gasthaus, Biergarten & Betreiberwohnung, Umwandlung "Gewerbe für Wohnen"**



Objekt-Nr. OM-457948

**Pension**

Verkauf: **2.490.000 €**

84032 Altdorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1993	Neben-/Lagerfläche	330,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.115,00 m <sup>2</sup>	Gastronomiefläche	579,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	25,00	Garagen	1
Energieträger	Öl	Carports	1
Übernahme	sofort	Parkflächen	24
Zustand	gepflegt	Restaurantplätze	180
Badezimmer	21	Heizung	Zentralheizung
Gesamtfläche	1.391,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte Pension mit Gasthaus und Biergarten in Altdorf bei Landshut, ca. 20 Minuten vom Münchner Flughafen entfernt.

Die Grundstücksgröße beträgt 2.115 m<sup>2</sup>.

Das Objekt wird vollständig möbliert und inklusive Inventar sowie eine mit der Marke Pallux ausgestatteten Gastronomieküche übergeben, sodass der Betrieb unmittelbar aufgenommen werden kann.

Die Pension verfügt über 19 helle, mit Schreinermöbeln im bayerischen Landhausstil ausgestattete Gästezimmer (10 Einzelzimmer, 5 Doppelzimmer, 2 Dreibettzimmer sowie 2 Ferienwohnungen), größtenteils mit Balkon und Blick ins Grüne.

Alle Zimmer sind komfortabel ausgestattet, unter anderem mit hochwertigen Einbaumöbeln, TV, Kühlschrank und eigenem Bad. Zusätzlich stehen eine Frühstücks- bzw. Gemeinschaftsküche sowie ein ruhiger Garten mit Ruheoase und Grillmöglichkeit für Gäste zur Verfügung.

Im Vordergebäude befindet sich das brauereifreie Gasthaus mit Veranstaltungssaal, Gaststube, Restaurant- bzw. Frühstücksraum und voll ausgestatteter Profiküche. Das Gasthaus ist für Veranstaltungen mit bis zu 180 Gästen geeignet.

Der angrenzende Biergarten unter schattenspendenden Kastanienbäumen lädt zum Verweilen ein und bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Veranstaltungen oder saisonale Angebote.

Darüber hinaus verfügt das Anwesen über eine mögliche Betreiberwohnung, Rezeption, Büro sowie eigene Parkplätze. Angrenzend befindet sich ein großes Stadel mit vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Immobilie wurde über die Jahre kontinuierlich gepflegt und befindet sich in einer ruhigen, wirtschaftlich attraktiven Lage mit Nähe zu Industrie- und Gewerbegebieten, wodurch eine stabile Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten besteht.

Eine attraktive Gelegenheit für Investoren, Pensionsbetreiber oder Gastronomen, eine Immobilie mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zu übernehmen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Anwesen befindet sich im Grünen, ist jedoch einwandfrei an den Verkehr angebunden (3 km zur Auffahrt A92).

Das Gebäude befindet sich ca. 20 Minuten vom Flughafen München entfernt (keine Ampel, 30 km Autobahn), 40 Minuten von der Allianz Arena in München, der Heimat des FC Bayern.

Die gotische Altstadt von Landshut ist 6 km entfernt.

Im Umkreis von 1,5 km befinden sich vielen Geschäfte wie Lidl, DM, REWE, Netto. Die Entfernung zur Landshut Park Mall ist 2,5km.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	84,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	35,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

