

# Exposé

## Pension in Mitterfels

### Traumhafte Pension mit Einliegerwohnung und Gastronomie



Objekt-Nr. **OM-317114**

**Pension**

Verkauf: **auf Anfrage**

94360 Mitterfels  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1980	Badezimmer	12
Grundstücksfläche	522,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	900,00 m <sup>2</sup>
Etagen	4	Gastronomiefläche	207,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,00	Garagen	1
Energieträger	Fernwärme	Parkflächen	2
Übernahme	sofort	Restaurantplätze	110
Zustand	gepflegt	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich hierbei um eine traumhafte Pension mit einer eigenen Gastronomie in bester Lage. Die gesamte Nutzfläche beträgt ca. 900qm<sup>2</sup>, was bedeutet, dass das Objekt eine großzügige Raumaufteilung besitzt. Die Pension verfügt über 9 Fremden-Zimmer, sowie eine Einliegerwohnung und einem exzellent ausgestatteten Cafe, das ebenfalls als Gastronomie genutzt werden kann.

Das Gebäude erstreckt sich über 4 Etagen und ist wie folgt aufgeteilt:

Dachgeschoss:

- ca. 62qm<sup>2</sup> Nutzfläche
- ist ausbaufähig auf zwei kleine Apartments. (Ohne Gewährleistung was die Genehmigungsfähigkeit eines solchen Vorhabens anbelangt. Bitte wenden Sie sich an die zuständige Genehmigungsbehörde.)

Obergeschoss:

- besteht aus 9 vollmöblierten Fremden-Zimmern und beinhaltet ca. 267,10m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Jedes Zimmer besitzt ein eigenes Badezimmer, sowie einen Balkon

Erdgeschoss:

- bestehend aus einem vollausgestatteten, großzügigen Cafe und einer Bar, welche genauso als Gastronomie genutzt werden können mit einer Nutzfläche von ca. 207m<sup>2</sup>
- Cafe verfügt über ca. 110 Sitzplätze
- Highlight des Cafes ist die große Terrasse mit der Möglichkeit von zusätzlich ca. 40 Sitzplätzen
- helle Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 73m<sup>2</sup> ist ebenfalls vorhanden

Untergeschoss:

- Immobilie ist vollunterkellert
- mehrere Kellerräume sind vorhanden, genauso wie ein Technikraum
- ein Teil des Kellers ist ausbaufähig, aufgrund der Hanglage wäre ein großes, helles Apartment von ca. 104qm<sup>2</sup> Wohnfläche möglich. (Ohne Gewährleistung was die Genehmigungsfähigkeit eines solchen Vorhabens anbelangt. Bitte wenden Sie sich an die zuständige Genehmigungsbehörde.)

## Ausstattung

- Jedes Fremden-Zimmer ist vollausgestattet und hat ein eigenes Badezimmer
- vollausgestattetes Cafe und die Einliegerwohnung ist im Besitz von jeweils einer Einbauküche

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Dieses Exposé wurde mit großer Sorgfalt erstellt, trotzdem übernehmen wir keine Gewährleistung für eventuelle Irrtümer. Für Fragen zur Genehmigungssituation wenden Sie sich bitte an die zuständige Baubehörde.

## **Lage**

Mitterfels ist ein staatlich anerkannter Luftkurort und hat eine tolle Verkehrsanbindung an die A3 und an die B20. Dazu sind die nahegelegene Großstädte wie Straubing, ca. 10 Minuten, Deggendorf, ca 20 Minuten und Regensburg, ca 30. Minuten schnell erreichbar. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort zugänglich, ebenso stehen Schulen und Kindergärten zur Verfügung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Bar



Bar

# Exposé - Galerie



Cafe



Cafe

# Exposé - Galerie



Cafe



Cafe

# Exposé - Galerie



Küche



Küche