

Münchsmünster

# Einzigartiges Liebhaberobjekt: Anwesen mit großzügigem Restaurantbereich und weitläufigem Grundstück

Property ID: 24149003



PURCHASE PRICE: 1.485.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 158 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 8.651 m<sup>2</sup>

Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

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

Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## At a glance

Property ID	24149003
Living Space	ca. 158 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1964
Type of parking	8 x Outdoor parking space, 4 x Garage

Purchase Price	1.485.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1994
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Commercial space	ca. 140 m <sup>2</sup>
Rentable space	ca. 298 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace

Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	08.05.2035	Final Energy Demand	547.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1964

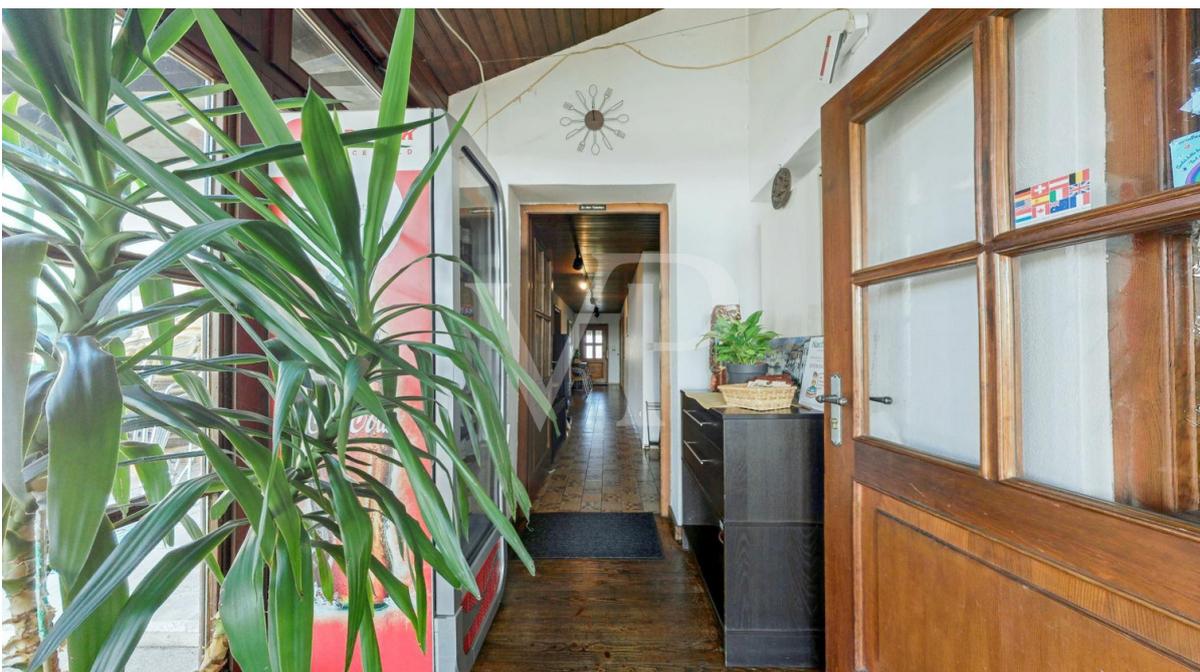
Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## The property



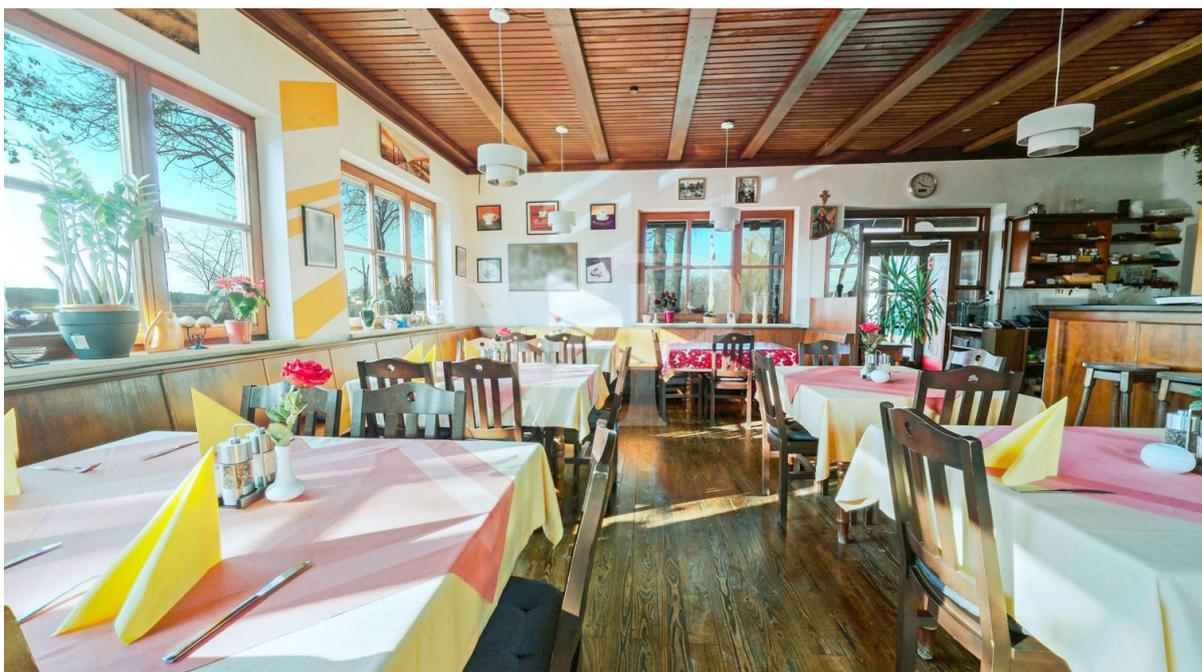
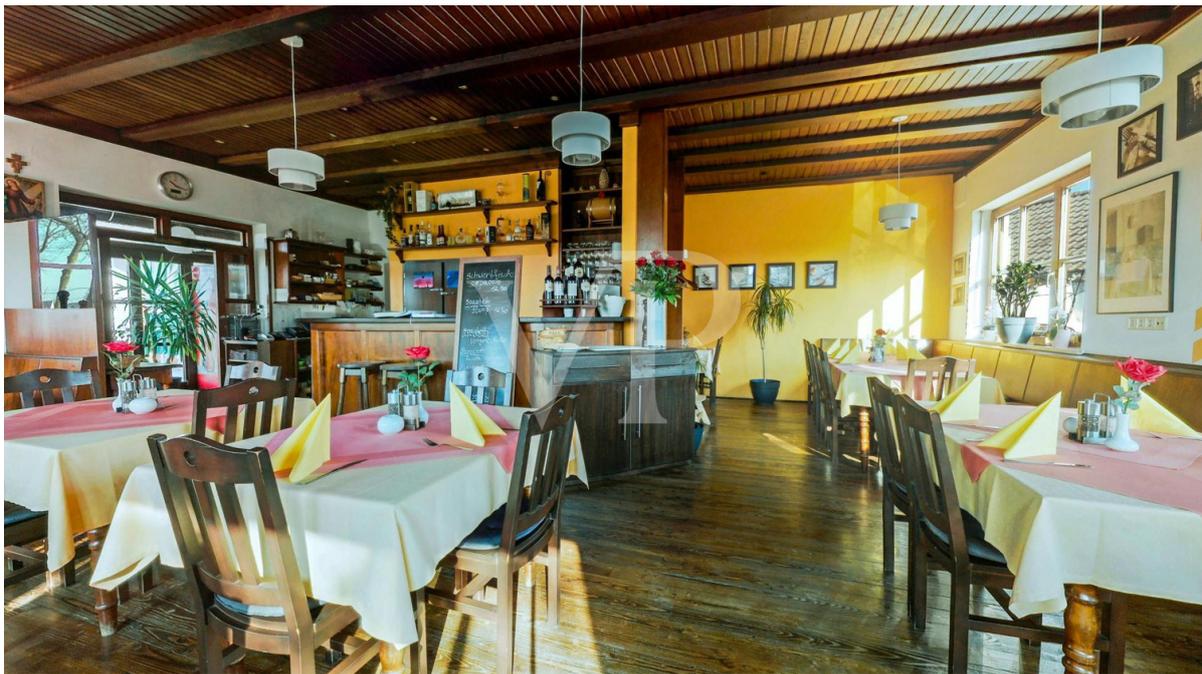
Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## The property



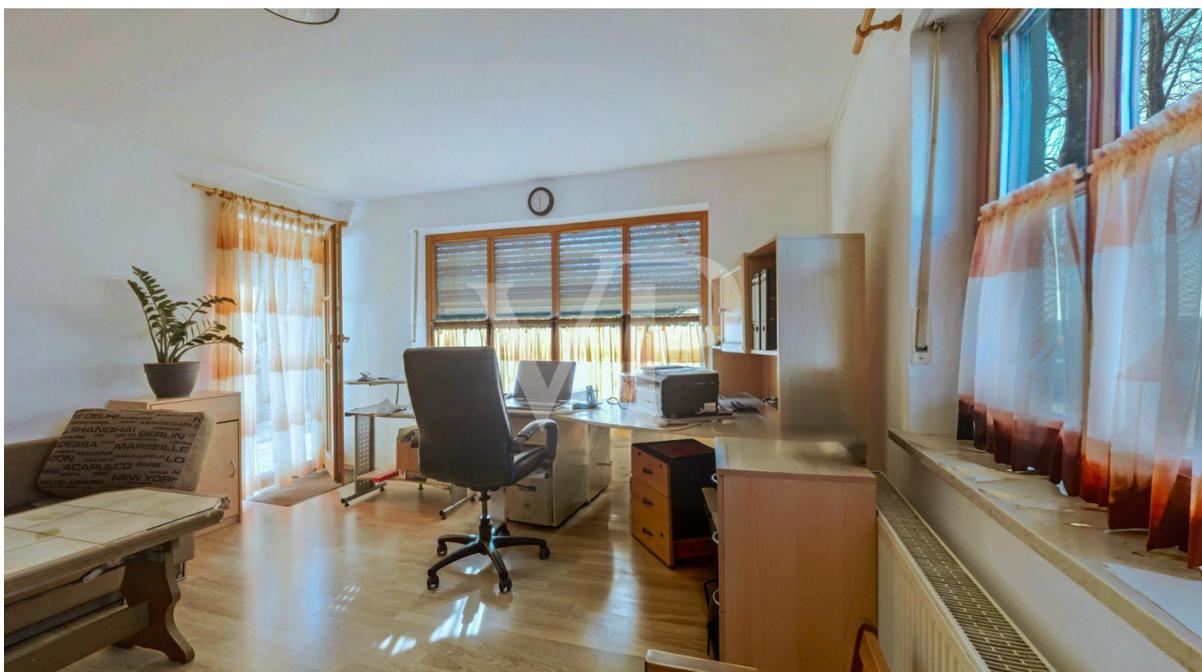
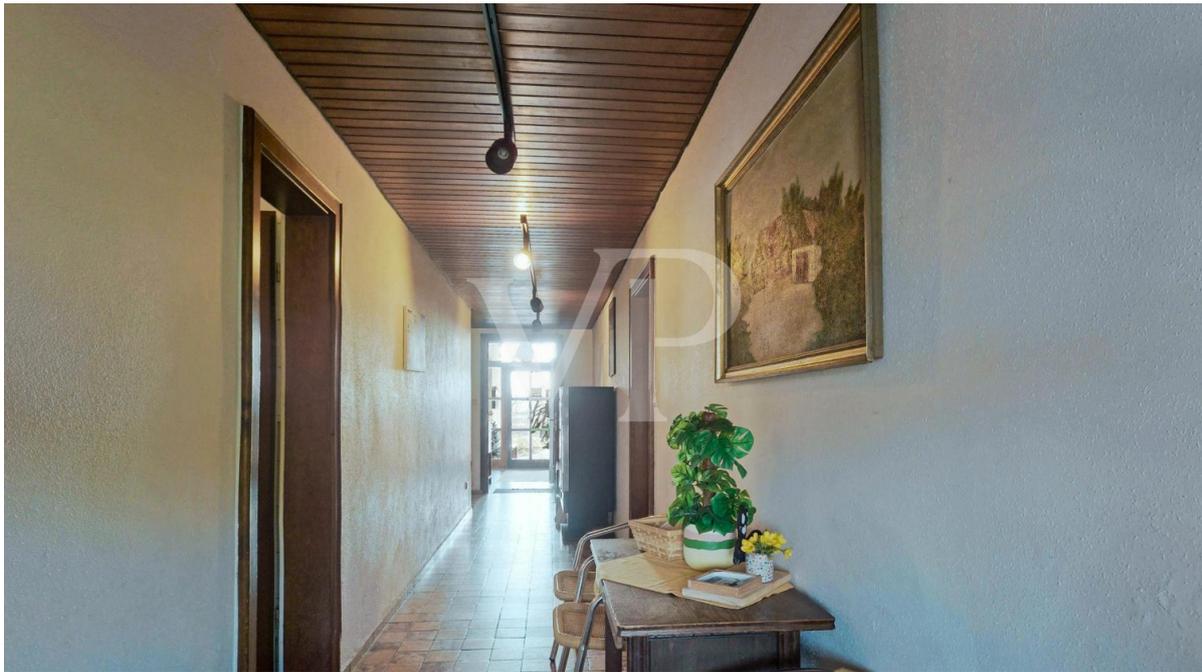
Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## The property



Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## The property



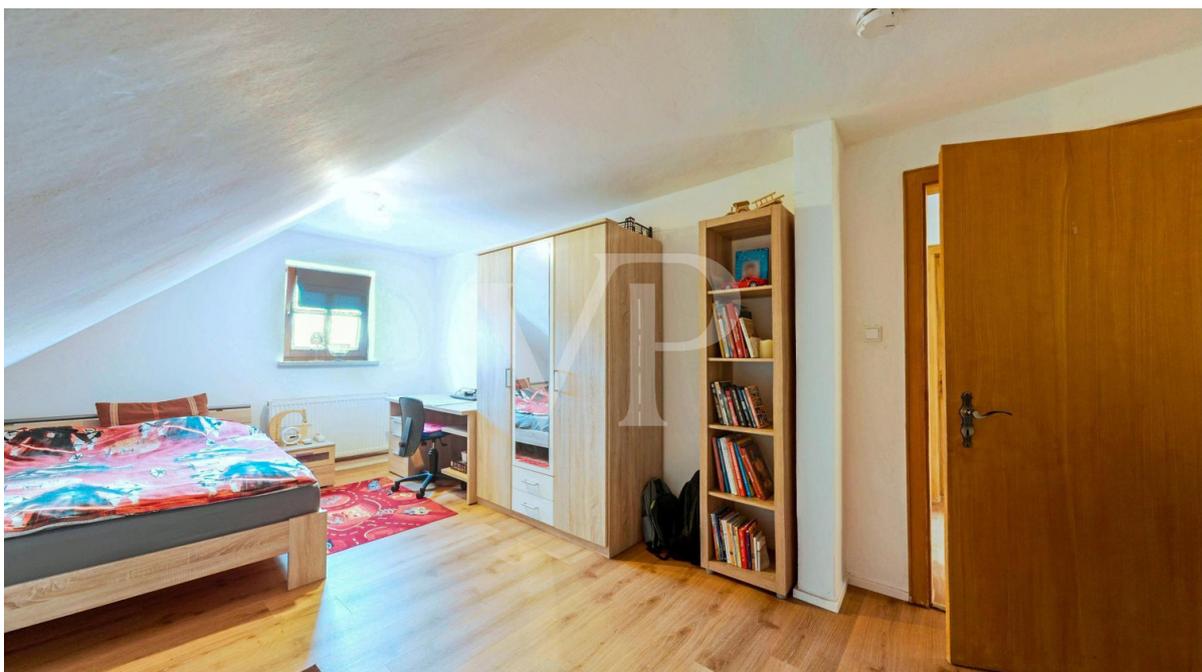
Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## The property



Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## The property



Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## The property



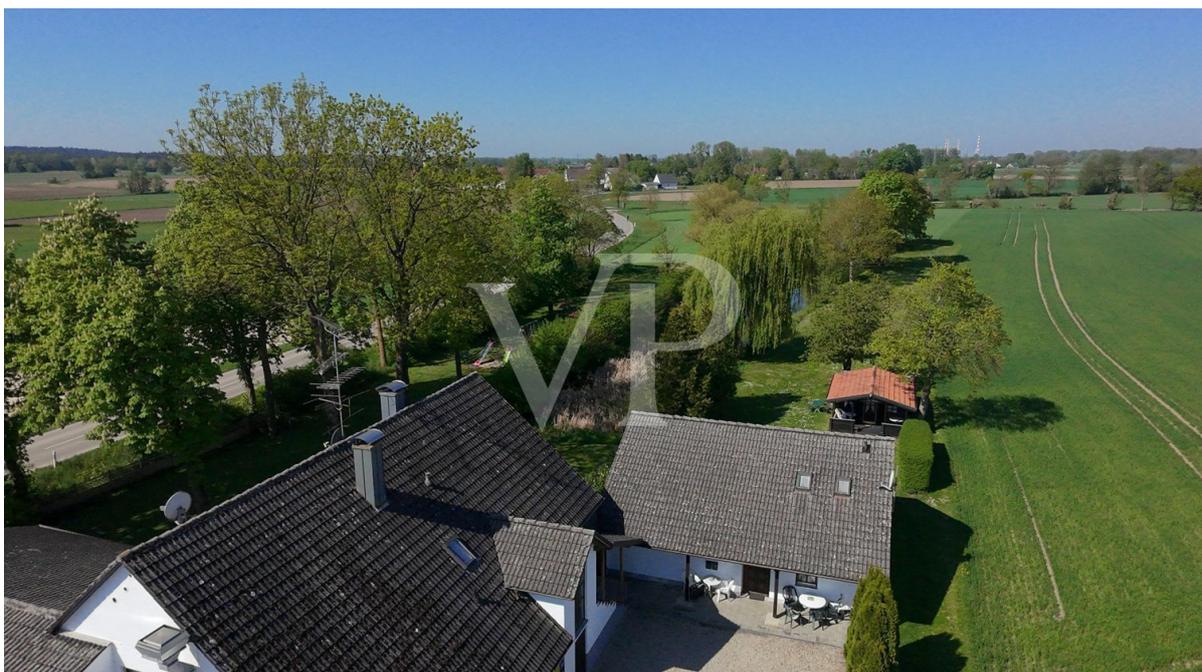
Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## The property



Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## The property



Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## The property



Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## The property



Exposéplan, nicht maßstäblich

Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## The property



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## A first impression

Dieses vielseitige Wohn- und Geschäftshaus in Münchsmünster bietet eine einmalige Gelegenheit für Investoren, Gastronomen und Familien, die Wohnen und Arbeiten stilvoll kombinieren möchten. Das Gebäude wurde 1964 erbaut und 1993 einer umfangreichen Kernsanierung unterzogen. Durch kontinuierliche Modernisierungsmaßnahmen, darunter die Erneuerung der Heizung in den Jahren 1993 und 2014, sowie regelmäßigen Anstrichen innen wie außen, präsentiert sich die Immobilie in einem hervorragend gepflegten Zustand. Auf zwei Stockwerken erstrecken sich 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf fünf großzügige und lichtdurchflutete Wohnräume verteilen. Der Wohnbereich bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten – sei es als gemütliches Zuhause oder als separater Bereich für Betreiber des Restaurants. Das Herzstück der Gewerbeinheit ist das ca. 140 m<sup>2</sup> große Restaurant, das mit seinem einladenden Ambiente Gäste zum Verweilen einlädt. Eine professionell ausgestattete Gastroküche ermöglicht einen reibungslosen Ablauf gastronomischer Tätigkeiten. Ergänzt wird das Restaurant durch zwei separate Gästetoiletten. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist das weitläufige Grundstück, welches auch einen Weiher beinhaltet. Dieses idyllische Paradies bietet einerseits genügend Platz für entspannte Aufenthalte im Freien, sowie auch vielfältige Möglichkeiten der Freizeitnutzung. Zahllose Erweiterungsmöglichkeiten des Ensembles runden diese einzigartige Liegenschaft ab.

Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Details of amenities

Zustand: Sehr gepflegt, kontinuierlich modernisiert

Heizung: Erneuert in 1993 und 2014

Wärmedämmung: Effiziente Wanddämmung für optimalen Energiehaushalt

Fassade: Regelmäßige Anstriche innen und außen erhalten den gepflegten Charakter

Gewerbeinheit: Professionelle Gastroküche, große Gasträume, zwei Gäste-WCs

Grundstück: Großzügige Außenflächen mit Nutzungspotenzial

Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## All about the location

Münchsmünster ist eine aufstrebende Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm und liegt idyllisch im Donautal. Die Region besticht durch eine harmonische Verbindung aus ländlicher Ruhe und guter Infrastruktur. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die Bundesstraße B16 und die nahegelegene Autobahn A9 ist Ingolstadt in nur 20 Minuten erreichbar. Auch die Städte Regensburg und München sind schnell zu erreichen. Die Umgebung bietet zudem eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, was Pendler und Besucher gleichermaßen schätzen. - Autobahn A9 (Anschlussstelle Lenting): ca. 25 km nordwestlich - Ingolstadt: ca. 30 km nordwestlich - Regensburg: ca. 70 km östlich - München: ca. 90 km südlich Münchsmünster selbst zeichnet sich durch eine lebendige Dorfgemeinschaft aus und verfügt über eine gut entwickelte Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Erholungsangeboten. Die Nähe zum Dürnbucher Forst lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Naturerkundungen ein. Auch die Donau mit ihren Uferwegen bietet ideale Bedingungen für Outdoor-Aktivitäten. Durch die direkte Lage in einer wirtschaftlich starken Region mit Industrieansiedlungen, mittelständischen Unternehmen und Handelsbetrieben ist das Potenzial für Gastronomie und Gewerbe hervorragend.

Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2035. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 532.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt 14.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Uwe Wagner

---

Kellerstraße 14 Pfaffenhofen a. d. Ilm  
E-Mail: [pfaffenhofen@von-poll.com](mailto:pfaffenhofen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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