Münchsmünster

Ideales Anwesen zum Wohnen und Vermieten - Liebhaberobjekt mit Restaurant auf idyllischem Grundstück

Property ID: 24149003

PURCHASE PRICE: 1.485.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 158 m^2 • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 8.651 m^2

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 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
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 m²
Rentable space	ca. 298 m²
Equipment	Terrace

Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	10.05.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	470.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1964

Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

The property

Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

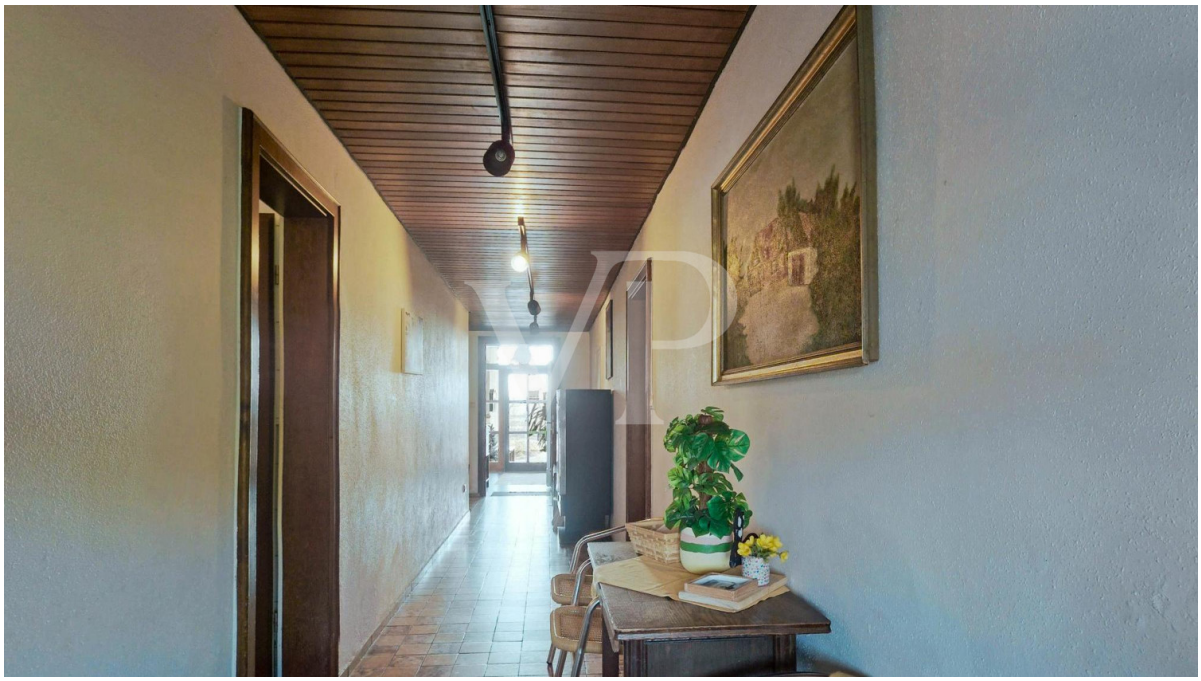
The property

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

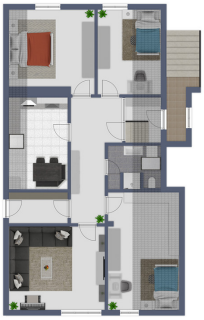
Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

The property

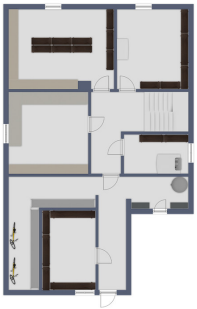
Exposéplan, nicht maßstäblich

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.

Ideal zum Wohnen oder Vermieten: Auf zwei Stockwerken verteilen sich 158 m² Wohnfläche auf 2 Wohneinheiten mit insgesamt sieben hellen, großzügigen Räumen. Der Wohnbereich bietet viel Platz für individuelle Gestaltung – ideal als gemütliches Zuhause, zur Vermietung oder als separater Bereich für die Betreiber des Restaurants. Die flexible Raumaufteilung ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Herzstück der Gewerbeeinheit ist das ca. 140 m² 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
Gewerbeeinheit: 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 10.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 470.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Uwe Wagner

Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Tel.: +49 8441 – 78 92 687
E-Mail: pfaffenhofen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com